



**SAFER**  
Champagne-Ardenne  
Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

PRÉFECTURE DE L'AUBE

20 FEV. 2006

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

# Commune de ASSENCIÈRES

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Règlement

« Vu pour être annexé à la délibération du *17 février 2006*  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

Fait à Assencières,  
Le Maire,



Arrêté le : *10 juin 2005*  
Approuvé le : *17 février 2006.*

# SOMMAIRE

		<b>PAGES</b>
<b>TITRE I</b>	<b>Dispositions générales</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II</b>	<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	
	Chapitre 1 : Zone UC	<b>6</b>
	Chapitre 2 : Zone UY	<b>14</b>
<b>TITRE III</b>	<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	
	Chapitre 1 : Zone AUc	<b>21</b>
	Chapitre 2 : Zone AUy	<b>26</b>
	Chapitre 3 : Zone IIAUc	<b>33</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	
	Chapitre 1 : Zone A	<b>37</b>
<b>TITRE V</b>	<b>Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer</b>	<b>42</b>
<b>TITRE VI</b>	<b>Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts</b>	<b>44</b>
<b>TITRE VII</b>	<b>Installations et travaux divers</b>	<b>48</b>
<b>TITRE VIII</b>	<b>Définitions</b>	<b>50</b>

# TITRE I

---

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ASSENCIERES, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs correspondant à chaque secteur défini.

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

**2.1. Les règles fixées par ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 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.

« **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 ».

« **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 ».

« **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 la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, 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 des 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 ».

« **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 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut 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 ».

« **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 d'un schéma directeur d'aménagement 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 ».

« **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 ».

Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement, et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1) de l'article 1585 du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception de celles prévues aux articles L 332.6 et L 332.7 du Code de l'urbanisme.

## **2.2. – S’ajoutent aux règles propres au plan d’occupation des sols/ plan local d’urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- Les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation ou l’occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan d’occupation des sols. Après l’expiration d’un délai d’un an, à compter soit de l’approbation du plan, soit, s’il s’agit d’une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d’autorisation d’occupation du sol.

- Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan d’occupation des sols, les créations de terrains de camping ou caravaning, de carrières, d’installations ou de travaux divers visés par l’article R 444-2 du Code de l’Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l’observation de prescriptions spéciales.

- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l’article R 443-4 et suivants du Code de l’Urbanisme.

- Les coupes et abattages d’arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

- Les périmètres archéologiques où l’autorité compétente peut refuser ou accorder sous conditions un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d’un site ou d’un vestige archéologique, conformément à l’article d’ordre public R 111-3-2 du Code de l’Urbanisme.

- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s’appliquent concomitamment au plan d’occupation des sols. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

## **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 terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts.

**3.1 –** Les zones urbaines auxquelles s’appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre **U**. Ce sont :

- la zone UC : recouvre le centre ancien du village et les extensions récentes de la commune. Elle est destinée principalement à l’habitat individuel. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes. Une partie de la zone présente des risques d’inondation.

- la zone UY : correspond à la partie urbanisée de la commune destinée à recevoir des activités économiques.

### **3.2. – les zones à urbaniser :**

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

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

Le PLU comporte deux zones à urbaniser à court terme :

- **IAUc** : est une zone destinée à l'extension urbaine future de la Commune à vocation d'habitat. L'urbanisation doit se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **IAUy** : est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'activités économiques.

Le PLU comporte une zone à urbaniser à long terme :

- **IIAUc** : il s'agit d'une zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

### **3.3. – Les zones agricoles :**

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

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

### **3.4. – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre IV, figurent aux documents graphiques.**

**3.5. – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI et VII, sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre, et sont répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier. Sur le document graphique est précisé sa destination et la Collectivité, le service ou l'organisme bénéficiaire de l'emplacement.**

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

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

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE UC**

La zone UC recouvre le centre ancien du village et les extensions récentes de la commune.

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes.

Une partie de la zone présente des risques d'inondation.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :**

##### **1) En ce qui concerne les constructions, sont interdits :**

- Les sous sols dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, source, eaux de ruissellement, telle qu'elle est représentée sur le plan de zonage,
- Les dancings,
- Les boîtes de nuit.

##### **2) En ce qui concerne les activités économiques, sont interdits :**

- Les activités industrielles, artisanales ou commerciales qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau, de l'air ou du sol, les rendant incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques à l'exception de ceux liés aux constructions et activités autorisées dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les interdictions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux extensions mesurées des établissements et activités existantes,
  - à la reconstruction des établissements et activités détruits par sinistre,
  - aux exploitations agricoles en place.

##### **3) En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,

##### **4) En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :**

- Les dépôts de déchets, de ferraille, de véhicules désaffectés ou de matériaux de démolition, non liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les carrières ou gravières,
- Les éoliennes,
- Les relais de téléphonie mobile.

##### **5) En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (une caravane par terrain),
- Les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE UC 2 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

L'aménagement, les extensions et la transformation des exploitations agricoles sont autorisés à condition qu'elles soient existantes.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable ouvert sur une voie publique ou privée :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- La desserte interne de toute opération d'aménagement doit être adaptée aux usages qu'elle supporte et à l'importance de l'opération concernée ou aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.

##### **2) Voirie**

Les nouvelles voies doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur de plate-forme est au minimum de :

- 6 m pour la desserte de 3 à 10 logements,
- 8 m pour la desserte de plus de 10 logements.

et doit être aménagé à son extrémité de telle manière qu'elles permettent le retournement des véhicules.

#### **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou faibles extensions des constructions existantes.
- aux remises et abris de jardins,
- aux installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
- Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.
- Lorsqu'il existe un réseau public d'évacuation des eaux usées, toute construction et installation qui le requiert, située dans la zone concernée par l'assainissement non collectif, devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif dès sa mise en place.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte spécifique (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive, les aménagements devant garantir l'infiltration des eaux sur la parcelle

### **3) Autres réseaux**

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux électriques et téléphoniques devront être enterrés.

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

- Pour être constructible tout terrain existant doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux bâtiments annexes tels que garages, remises, abris de jardins,
  - aux installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Par rapport au chemin départemental n°8 et à la route départementale n°100, les bâtiments doivent être implantés soit :

- à l'alignement,
- en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux autres voies publiques et voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, les bâtiments doivent être implantés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 3 mètres.

Dans les secteurs à forte pente, les logements doivent être placés en retrait par rapport à la route, afin d'implanter le système d'épuration en aval du logement.

Ces dispositions peuvent être modifiées pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Tout point d'un bâtiment d'habitation doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

- Toutefois, des constructions en limite séparative sont autorisées :

- soit pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions quasi équivalentes,
- soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas 4 mètres à l'égout du toit le plus haut.

- **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

- Les constructions ou équipements publics peuvent être implantés différemment, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec un minimum de 3 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante.
- aux bâtiments annexes et dépendances tels que garages, remises et abris de jardins pour lesquels l'implantation est libre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé par le P.L.U.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum autorisée pour les bâtiments d'habitation sera de 6 m à l'égout du toit le plus haut.

- Les autres bâtiments auront une hauteur totale maximum de 10 m à l'égout du toit le plus haut.

### **- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à la limite fixée et qui n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de ceux-ci,
- Aux travaux de reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne pourra dépasser celle du bâtiment détruit,
- Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1) La Forme**

- Les toits doivent avoir au minimum deux pans.
- Néanmoins, les bâtiments annexes et dépendances (garages, remises, abris de jardin) peuvent avoir un toit à un seul pan.
  
- La pente des toitures des bâtiments doit être comprise entre 30 et 50 degrés.

**Cette règle ne s'applique pas** aux bâtiments à usage exclusivement professionnel.

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude qui ne peut être inférieure à 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement telle qu'elle est représentée sur le plan de zonage.
- Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas de rez de chaussée peuvent être au niveau de la voie.
- La hauteur des planchers bas des rez de chaussée ne doit pas excéder 1 mètre.

### **2) Les Matériaux et Couleurs**

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions de la zone.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.
- D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 3) Les Clôtures

Les murs en éléments préfabriqués sont interdits.

Les clôtures doivent être :

- soit de grillage,
- soit d'une haie vive doublée ou non de grillage,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres

*La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours*

### **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Pour les différentes occupations du sol suivantes, il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant soit :
  - constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
  - constructions à usage d'habitat collectif : 1,5 place par logement,
  - constructions à usage d'hôtels : une place par chambre,
  - constructions à usage de commerces courants : une surface équivalente à 100 % de la surface de vente,
  - constructions à usage de bureaux : une surface équivalente à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute de la construction,
  - constructions à usage de restaurant : une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Ces règles ne s'appliquent pas** aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat en application des dispositions de l'article L 123-2-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et du décret d'application du 1<sup>er</sup> Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les opérations d'aménagement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal comprenant des espaces verts plantés de végétaux d'espèces variées et locales.

- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les surfaces affectées au stationnement collectif, doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.
- Les dépôts doivent être masqués par des plantations.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE 2**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE UY**

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune destinée à recevoir des activités économiques.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**1) En ce qui concerne les constructions, sont interdites :**

- Les bâtiments d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole.

**2) En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :**

- Les opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- Les activités de loisirs et de sport.

**3) En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au public pour une durée supérieur à 3 mois,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 44-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1,

**4) En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdites :**

- Les carrières et les gravières.
- Les éoliennes.

**5) En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **ARTICLE UY 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION**

### **1) En ce qui concerne les bâtiments :**

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

### **2) En ce qui concerne les installations et travaux divers :**

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,

### **3) En ce qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation pourraient être admises,
- Les installations classées soumises à déclaration.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès public ou privé.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès ne peut avoir moins de 4 m de large.

##### **2) Voirie**

- Toutes les voiries nouvelles qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - Être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - Être aménagées de manière à permettre d'avoir libre accès aux véhicules secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères,
  - Assurer la protection des piétons (trottoir).

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

- Les voies ou parties de voie aboutissant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux poids lourds et aux véhicules, tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les dispositifs de lutte contre l'incendie devront être prévus conformément aux prescriptions de sécurité.

##### **2) Assainissement**

###### *a) Eaux usées*

L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, doivent faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

###### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et doivent être adaptés à l'opération, au terrain et aux objectifs de qualité.

###### *c) Électricité et téléphone*

Les réseaux de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantés à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou des voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique.

### **- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantés en limite séparative moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),

- Tout point d'un bâtiment non implanté en limite séparative doit être éloigné de cette limite d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Les constructions non contigus doivent être édifiés avec une distance d'un minimum de 4 mètres les un par rapport aux autres sur une même propriété.

- Si l'une au moins des deux façades se faisant face n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation, de bureaux ou d'ateliers, cette distance peut être réduite à 4 mètres.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

## **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les constructions à usage d'habitation non incorporées aux bâtiments d'activités.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### **1) La Forme**

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

### **2) Les Matériaux**

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

### **3) Les Clôtures**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de grillage,
  - soit d'une haie vive doublée de grillage,
  - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elle est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

### **4) Les Équipements publics et d'intérêt collectif**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'ensemble et le long des voies contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt afin de le dissimuler visuellement.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE AUc**

La zone AUc est une zone destinée à l'extension urbaine future de la Commune à vocation d'habitat. L'urbanisation doit se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUc 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1) En ce qui concerne les constructions, sont interdites :**
  - Les constructions de toute nature, à l'exception :
    - des installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :**
  - Les opérations d'aménagement destinées à l'implantation de constructions à usage d'activité artisanale et industrielle.
- 3) En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :**
  - Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole,
  - Les activités artisanales et industrielles.
- 4) En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :**
  - Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
  - Les parcs d'attractions.
  - Les aires de stationnement.
  - Les dépôts de véhicules.
  - Le stationnement collectif à l'air libre de caravanes.
- 5) En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :**
  - Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
  - Les étangs.
  - Les carrières et gravières.
  - Les éoliennes.
  - Les relais de téléphonie mobile.
- 6) En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**
  - L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes.
  - Le stationnement des caravanes.
  - Les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE AUc 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation :**
  - Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement.
- 2) En ce qui concerne les activités économiques :**
  - Les activités de commerce et de service.
- 3) En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :**
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

#### **ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

##### **2) Assainissement**

###### **a) Eaux usées domestiques**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.
- Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.
- Lorsqu'il existe un réseau public d'évacuation des eaux usées, toute construction et installation qui le requiert, située dans la zone concernée par l'assainissement non collectif, devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif dès sa mise en place.

###### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte spécifique (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive, les aménagements devant garantir l'infiltration des eaux sur la parcelle

##### **3) Autres réseaux**

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux électriques et téléphoniques devront être enterrés.

#### **ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible tout terrain existant doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

##### **Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, abris de jardins,
- aux installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être situées à au moins 3 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations techniques d'intérêt général doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.

## **ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Tout point d'un bâtiment d'habitation doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut.
- Les installations techniques d'intérêt général doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci

## **ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.

## **ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

## **ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum autorisée pour les bâtiments d'habitation sera de 6 m à l'égout du toit le plus haut.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1) La Forme**

Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

### **2) Les Matériaux et Couleurs**

- Les chalets de bois sont interdits.
- Toitures :

- Les toits doivent être au minimum de 2 pans
- La pente des toitures des bâtiments doit être comprise entre 30 et 50 degrés.

**Cette règle ne s'applique pas** aux bâtiments à usage exclusivement professionnel.

- Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

### **3) Les Clôtures**

Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures pourront être constituées de grille, d'éléments en bois ou de grillage, doublées ou non de haies vives.

### **4) Les Équipements publics et d'intérêt général**

Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur, etc. ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des activités (personnels, clientèles, livraisons).

## **ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toute opération d'aménagement, 5% au moins de la superficie de la zone concernée doit être aménagée en espaces collectifs, plantés de végétaux d'espèces variées et locales.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les surfaces affectées au stationnement collectif, doivent être accompagnées d'un aménagement végétal.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE 2**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE AUy**

La zone AUy est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'activités économiques.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUy 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**1) En ce qui concerne les constructions, sont interdites :**

- Les constructions d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la direction ou au gardiennage des activités autorisées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole.

**2) En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :**

- Les opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- Les activités de loisirs et de sport.

**3) En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au public pour une durée supérieur à 3 mois,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 44-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 221-1.

**4) En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdites :**

- Les carrières et les gravières.
- Les éoliennes.

**5) En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

#### **ARTICLE AUy 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

**1) En ce qui concerne les bâtiments :**

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

## **2) En ce qui concerne les installations et travaux divers :**

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,

## **3) En ce qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation pourraient être admises,
- Les installations classées soumis à déclaration.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUy 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

- Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4 mètres.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut représenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, la voirie interne ne peut comprendre plus de 3 accès sur la voirie publique existante.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être situé en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la bande de roulement, afin de ne pas gêner la circulation.
- **Ces règles ne s'appliquent pas :**
  - aux installations techniques d'intérêt général.

##### **2) Voirie**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de tourner. Leur emprise ne peut être inférieure à 8 mètres.

- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne, celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- Cette desserte doit avoir les caractéristiques suivantes :
  - 8 mètres d'emprise au minimum
  - assurer la protection des piétons.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- **Ces règles ne s'appliquent pas :**
  - aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AUy 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 1- Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les dispositifs de lutte contre l'incendie devront être prévus conformément aux prescriptions de sécurité.

##### 2- Assainissement :

###### a) Eaux usées :

- L'assainissement de toute construction qui le requiert doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque l'assainissement collectif sera réalisé, les constructions devront s'y raccorder.
- Les effluents d'origine non domestiques pourront être rejetés dans le réseau public (s'il existe) sous réserve de subir un prétraitement avant d'être rejetés.

###### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et doivent être adaptés à l'opération, au terrain et aux objectifs de qualité.

##### 3- Autres réseaux :

Les réseaux publics de téléphone ou d'électricité et les branchements et desserte internes au terrain doivent être enterrés.

#### **ARTICLE AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les installations techniques d'intérêt général doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.
- **Ces règles s'appliquent également :**
  - le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

## **ARTICLE AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),

Tout point d'un bâtiment non implanté en limite séparative doit être éloigné de cette limite d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance séparant des constructions de bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Si l'une au moins des deux façades se faisant face n'est pas percée de baies éclairant des pièces d'habitation, de bureaux ou d'ateliers, cette distance peut être réduite à 4 mètres.

## **ARTICLE AUy 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

## **ARTICLE AUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit le plus haut pour les constructions à usage d'habitation non incorporées aux bâtiments d'activités.

## **ARTICLE AUy 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

### **1) La Forme**

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

### **2) Les Matériaux**

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

### **3) Les Clôtures**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit de grillage,
  - soit d'une haie vive doublée de grillage,
  - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elle est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

### **4) Les Équipements publics et d'Intérêt collectif**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE AUy 12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal d'ensemble et le long des voies contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt afin de le dissimuler visuellement.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE 3**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUc**

-----

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE IIAUc**

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

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE IIAUc 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

**1) En ce qui concerne les constructions, sont interdites :**

Les constructions de toute nature, à l'exception :

- des installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

**2) En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :**

Les opérations d'aménagement destinées à l'implantation de constructions.

**3) En ce qui concerne les activités économiques sont interdits :**

Les activités économiques de toute nature, à l'exception de l'activité agricole sans toutefois autoriser l'implantation de bâtiments.

**4) En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement collectif à l'air libre de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.

**5) En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :**

- Les étangs.
- Les carrières et gravières.
- Les éoliennes.

**6) En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :**

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes..

#### **ARTICLE - IIAUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie de la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE IIAUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE IIAUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE IIAUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE IIAUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les implantations s'effectuent à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE IIAUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les implantations s'effectuent en limite ou en retrait des limites séparatives.

#### **ARTICLE IIAUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont libres.

#### **ARTICLE IIAUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE IIAUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE IIAUc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE IIAUc 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE IIAUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE IIAUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

#### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

Une partie de la zone présente des risques d'inondation.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT**

**1) En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :**

Les lotissements ou opérations de constructions destinées à l'implantation de bâtiments à usage d'habitation.

Les opérations d'aménagement d'une zone d'activités.

Les sous sols dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, source, eaux de ruissellement, telle qu'elle est représentée sur le plan de zonage.

**2) En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les parcs d'attraction ouverts au public pour une durée supérieure à trois mois,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

**3) En ce qui concerne les occupations diverses, sont interdits :**

- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

**4) En ce qui concerne le camping et le caravanage, est interdits :**

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou l'implantation d'habitations légères de loisirs,

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITION**

**1) En ce qui concerne les opérations d'aménagement :**

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux fonctionnements des services publics.
- Les bâtiments et les activités liés aux activités agricoles et para-agricoles (silos, collecte, stockage,...) sous réserve qu'ils prennent en compte la sécurité propre à leur implantation.

**2) En ce qui concerne les bâtiments :**

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

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

#### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage soit autorisé par les autorités administratives compétentes.

##### **2) Assainissement**

###### *- Eaux usées :*

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé par les services compétents.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone concernée par l'assainissement non collectif, devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif dès sa mise en service.

Ce dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux annexes sanitaires et notamment tenir compte de l'aptitude des sols.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

L'évacuation des eaux usées, autres que celles domestiques, doivent faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

###### *- Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte spécifique (article 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux dans le respect du droit des tiers.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents

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

Non réglementées par le P.L.U.

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

Implantation par rapport aux voies publiques

- au moins 10 m de l'alignement.

**Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant s'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

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

Tout point d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres.

Des constructions en limite séparatives sont autorisées :

- soit pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions quasi équivalentes,
- soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas 4 mètres à l'égout du toit le plus haut.

**Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celle-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

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

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus doit être de 4 mètres.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 6 m à l'égout du toit le plus haut à usage d'habitation,
- 10 m pour les bâtiments agricoles.

**Cette disposition ne s'applique pas** aux installations techniques des services publics à la production d'énergie renouvelable et aux silos agricoles.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1) Forme**

- Les toits doivent avoir au minimum un pan pour les bâtiments et deux pans pour les habitations,
- Néanmoins, les bâtiments annexes (garages, remises, abris de jardins) peuvent avoir un toit à un seul pan s'ils sont accolés à un autre bâtiment,
- La pente des toits doit être entre 30 et 50 degrés. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage exclusivement professionnel.
- Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante,
- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction et la pente des remblais par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 15%.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie, le niveau de ce plancher peut être au niveau de la voie si l'espace résiduel entre celle-ci et la construction est remblayé.

### **2) Matériaux et couleurs**

- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits,
- Les tons des matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du paysage environnant,
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

### **3) Équipement d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à ce site urbain et aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés existants et à créer figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé par le PLU.

## TITRE V

### 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.

##### ARTICLE 130.1

« Les plans d'occupation des sols/ 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'alignement.

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

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

« Il est fait exception à ces interdictions pour les exploitations 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'exploitation du présent alinéa.

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

« S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;

« S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963 ;

« Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la propriété forestière.

« L'autorisation de coupes et d'abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1. à L 421.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L 421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 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 les 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 Etablissements 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 approuvé ou rendu public 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 est classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins, être accord au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de 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 directeur d'aménagement et d'urbanisme, et peut être donnée 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 à céder à la Collectivité ».

## TITRE VI

### EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

---

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

#### **ARTICLE R 123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :**

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

« La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L 123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postant ou de la décharge.

« La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123.9.

« Le Maire transmet la demande, dans les 8 jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve.

« La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L 123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractère apparent que les personnes intéressées autre que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de 2 mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

« La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où est situé le bien. Le Maire transmet,

dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

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

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

**ARTICLE L 123.9 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :**

(Loi n° 13.86 du 6 Janvier 1986 art. 9 (2)).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposé est en cours de validité, exiger de la Collectivité ou du Service Public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

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

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la Collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de faire connaître à ces derniers, dans le délai de 2 mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La Collectivité ou le Service Public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé

comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan d'Occupation des Sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

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

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas d'obstacle à la saisie du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 212.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la Collectivité ou le Service Public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

#### **ARTICLES L 423.1 A 423-5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :**

- Permis de construire à titre précaire :

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

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit s'il y a lieu l'établissement, aux frais du demandeur 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 (L 443.2). En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une Collectivité Publique ou Etablissement 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 (L 423.3).

Le permis de construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents pour des constructions précaires à usage individuel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un POS rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu. En ce cas la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier, mais aussi les bâtiments existants (L 423.4.).

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 indemnités. 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 pour des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L 423.4.

A peine de nullité, et ce sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions (L 423.5).

## TITRE VII

### INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

-----

#### **ARTICLE R 442.2 (décret n° 80-694 du 4 Septembre 1980, art. 3)**

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable 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 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 autorisation au titre de l'article R 443.4 ou de l'article R 443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442.1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à 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.

#### **ARTICLE R 442.3 (décret n° 84.226 du 29 Mars 1984)**

L'autorisation prévue à l'article 442.1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article 442.2 est soumis à autorisation ou à déclaration en application

- de la loi du 15 Juillet 1975, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;
- de la loi du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- du Code Minier ;
- du décret n° 63.1228 du 11 Décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;
- des articles R 421.1, R 443.4, R 443.7 du Code de l'Urbanisme (décret n° 84.226 du 29 Mars 1987) : l'autorisation prévue à l'article 442.1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article 442.2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

### **ARTICLE L 421.3 DU CODE DE L'URBANISME (alinéas 4,5 et 6)**

4 – Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement. Il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant par les places qu'il peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12 de la loi 66.1069 du 31 Décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

5 – Le montant de cette participation ne peut excéder 50.000 F en place de stationnement ; cette valeur fixée par référence à l'indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre 1985, publié par l'Institut de la Statistique et des Etudes Economiques, est modifié au 1<sup>er</sup> Novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.

6 – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des alinéas 3 et 4 du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue à l'alinéa 3, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

## TITRE VIII

### ANNEXE "DEFINITIONS"

-----

#### I - PROPRIETE

##### ▪ TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

##### ▪ LIMITE SEPARATIVE

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

#### II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

##### ▪ OPERATION D'AMENAGEMENT :

lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

##### ▪ HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

#### III - COEFFICIENTS

##### ▪ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

##### ▪ EMPRISE AU SOL

Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

#### **IV - VOIRIE**

##### **▪ LIMITE DE LA VOIE**

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

##### **▪ LARGEUR D'UNE VOIE**

Largeur de l'emprise d'une voie.

#### **V - DIVERS**

##### **▪ INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Toute installation nécessaire à un service public :

Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylônes,
- . station hertzienne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

##### **▪ BATIMENT PRINCIPAL**

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

##### **▪ BATIMENTS ANNEXES**

Bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité.

## AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

## ACTIVITE AGRICOLE

Toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

## ACTIVITE FORESTIERE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

## MONDE RURAL

Domaine lié à l'activité agricole ou à ses extensions : tourisme vert, hébergement à la ferme,...

## ANNEXES

Construction accolée au bâtiment principal : vérandas, remises, abris de jardins, garages...

## DEPENDANCES

Construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages...

