

Vu pour être  
annexé à la  
Délibération du  
Conseil Municipal

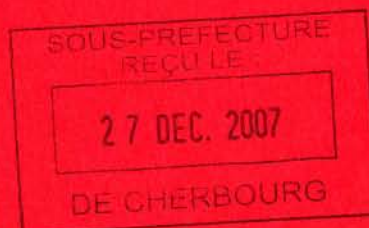
du: *14 décembre 2007*

Le Maire

*Hubert Poisson*



- 1.1/ RAPPORT DE PRESENTATION
- 1.2/ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- 1.3/ DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
- 1.4/ REGLEMENT
- 1.5/ ANNEXES DOCUMENTAIRES
- 1.6/ LISTE DES SERVITUDES
- 1.7/ ANNEXES SANITAIRES



**FONTENAY-SUR-MER**

**MANCHE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Agence B2  
Pascal MICHEL architecte DPLG-urbaniste DESS  
11.03 quartier des Belles-Portes BP 91  
14203 HEROUVILLE-ST-CLAIR cedex  
tél 02 31 95 55 32 / fax 02 31 43 97 78

**1/ PIECES ECRITES**

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Afin de connaître les règles propres à un terrain, après l'avoir localisé sur le ou les plans de zonage, on doit utiliser ce règlement ainsi :

- lecture des dispositions générales du titre I,
- lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain; le règlement de zone fixe le corps de règles applicables au terrain.

Toutefois, d'autres documents du dossier P.L.U. peuvent avoir une influence sur la constructibilité d'un terrain, à savoir :

- le rapport de présentation,
- les servitudes d'utilité publique,
- les emplacements réservés pour équipements publics,
- les annexes sanitaires.

NOTA : Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeureront applicables aux parties qu'elles concernent.

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-9, L123-1, R 123-5 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de FONTENAY-SUR-MER.

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

S'ajoutent aux règles propre du plan local d'urbanisme:

2.1 - Les prescriptions prises aux titres des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions du légales du Code Civil.
- les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières.
- la loi d'orientation du Commerce et de l'artisanat (loi n°73-1193 du 27 Décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil.
- la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°4 et 4.1.
- les législations, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubre ou incommodes .

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental.
- les articles R 111-2, R 111-3-2, R.111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme .

2.3 - Les participations exigibles des constructeurs et des lotisseurs :

2.3.1 - La Taxe Locale d'Equipeement (T.L.E), lorsqu'elle est applicable, régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme

2.3.2 - Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L 332-9 à L.332-11 du code de l'urbanisme.

2.3.3 - Les participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1 ou 2.3.2-Articles L.332-6.1 à L.332-8 du Code de l'Urbanisme.

2.3.4 - La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - Articles L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

2.3.5 - Les participations en tant que de besoin dans le cas où ni la T.L.E. ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2 n'est applicable - Article L.332-6.1, L.332-8, L.332-15 et R.111-14 du code de l'Urbanisme.

2.3.6 - La participation des constructeurs en cas de dépassement du P.L.D., prévue aux articles L.333-1 à L.333-16 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier :

- en ce qui concerne les routes nationales : par application du Code du Domaine de l'Etat et l'arrêté préfectoral du 15 Janvier 1980 (modifié le 15 Juillet 1980) relatif à la conservation et à la surveillance du Domaine Public Routier National.
- en ce qui concerne les chemins départementaux : par application de l'arrêté du Président du Conseil général en date du 8 Octobre 1990 portant règlement de voirie départementale.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement est composé des documents graphiques (plans de zonage) et du règlement littéral. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est la traduction réglementaire des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles ainsi que les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces vert sont énumérés dans le document n°1.6 du dossier. Ils sont repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée dans le document n°1.6 susvisé.

Les espaces boisés classés par le Plan local d'urbanisme sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

#### Règlement

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quatorze articles :

- Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristique des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voie et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise aux sols des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

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

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

### ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCEDURES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits (Loi du 31/12/1913) et dans les sites classés ou inscrits (Loi du 02/05/1930)

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **ARTICLE 6 - DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES**

« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 CAEN cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du nouveau Code pénal.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

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

##### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **II - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'un réseau collectif d'assainissement est prévu à terme, conformément au schéma d'assainissement.

A ce titre, dans l'attente du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

##### **III - Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **IV - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

##### **V - E.D.F. - téléphone et télédistribution**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Il en est de même pour ceux de télédistribution.

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

Non réglementé.

**ZONE UA****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, correspondant au bâti récent localisé en continuité du secteur du Bourg-Neuf à Quinéville et du hameau des Gougins à Saint-Marcouf-de-L'Isle, qui constituent, de part et d'autre du golf de Fontenay, un front bâti le long de la D421 et de la plage.

Celle-ci est destinée à l'habitat, aux équipements et aux constructions recevant commerces, services, bureaux et artisanat.

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les lotissements destinés à accueillir des activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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

**II - Voirie**

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 3 m.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 2 (R+ 1) ou (R+C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 m celle du terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

**I - Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

**II - Volumétrie**

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

**III - Façades et pignons**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

**IV - Clôtures**

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériau d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.

**ZONE UB****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone de faible densité, correspondant au bourg et aux principaux hameaux ruraux que sont le « Village d'Angueville » et le « Hameau de Fontenay ».

Celle-ci est destinée à l'habitat, et aux constructions recevant commerces, services, bureaux et artisanat.

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les lotissements destinés à accueillir des activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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

**II - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

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

##### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **II - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'un réseau collectif d'assainissement est prévu à terme, conformément au schéma d'assainissement.

A ce titre, dans l'attente du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

##### **III - Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **IV - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

##### **V - E.D.F. - téléphone et télédistribution**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Il en est de même pour ceux de télédistribution.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 m celle du terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

**I - Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

**II - Volumétrie**

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Le volume principal des constructions devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

**III - Toitures**

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, le schiste et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

**IV - Façades et pignons**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

**V - Clôtures**

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériaux d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

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

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée strictement à l'urbanisation future organisée.

Elle correspond aux extensions futures du « Hameau de Fontenay ».

Sa vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Toutefois, les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (commerce, services, artisanat), seront autorisées.

**ARTICLE 1AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- les lotissements destinés à accueillir des activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation dont l'implantation et l'activité sont incompatibles avec l'habitat ;
- les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

**ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

**ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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

**II - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE 1AU4 - RESEAUX**

##### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **II - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'un réseau collectif d'assainissement est prévu à terme, conformément au schéma d'assainissement.

A ce titre, dans l'attente du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

##### **III - Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **IV - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

##### **V - E.D.F. - téléphone et télédistribution**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux E.D.F. et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Il en est de même pour ceux de télédistribution.

#### **ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

**ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 3 m.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

**ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 2 (R+ 1) ou (R+C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures.

D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 m celle du terrain naturel.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

**I - Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

**II - Volumétrie**

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

**III - Façades et pignons**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

**IV - Clôtures**

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériaux d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

**ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE 1AU13 - PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

**ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,35.

## **TITRE IV**

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

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

Il s'agit d'une zone naturelle où prédomine l'activité agricole.

**ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et installations, classées ou non, non liées à l'exploitation agricole ou forestière;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés ;
- les industries et entrepôts ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

**ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment:

- les constructions et installations destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction) ;
- les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjours, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme notamment, qui constituent le prolongement de l'activité agricole dans les conditions visées au Décret 88-25 du 4 Janvier 1988 ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

**ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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

**II - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **II - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

##### **III - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

##### **IV - E.D.F. - téléphone et télédistribution**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'électricité.

#### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 5 m.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R + 1 + C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

D'autre part, la cote du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 m celle du terrain naturel.

La hauteur maximale pour les autres types de construction est fixée à 12 m au faîtage.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment leur modénature devra être préservée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Le volume principal des constructions à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés, les seuls matériaux de couverture autorisés étant, l'ardoise, la tuile, et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Le couvrement des volumes principaux sera donc toujours une couverture à deux pentes supérieures ou égales à 15°. Les matériaux de toiture et de bardage brillants seront interdits. Ils seront soit de couleur ardoise, soit de teinte proche des teintes rurales traditionnelles (vert feuillage sombre, terre sombre...).

Les seules clôtures autorisées sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

**ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

**ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nr correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L 146.6 de la loi littoral, où ne sont autorisés que les seuls aménagements légers.

Le secteur Nrg correspond aux espaces qui ont été repérés comme remarquables au sens de l'article L 146.6 de la loi littoral et comprend les activités existantes liées à la pratique du golf.

Elle comprend en outre un secteur inondable correspondant à des terrains réputés inondables.

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations de quelque destination que ce soit, exceptés les types d'occupation ou d'utilisation du sols mentionnés à l'article 2.

En application de l'article L 146-4-I sont en outre interdits, dans les espaces proches du rivage, les constructions ou installations isolées liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En secteur inondable sont en outre interdits :

- les constructions ainsi que les types d'occupation des sols susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux et de réduire la capacité de stockage des champs d'inondation ;
- la construction de sous-sols.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment:

- l'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes;
- la reconstruction des constructions existantes après sinistre;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

En secteurs Nr et Nrg, seuls sont autorisés les aménagements légers prévus à l'article R. 146.2 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

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

**II - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**II - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

**III - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, comprenant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent être réalisés.

**IV - E.D.F. - téléphone et télédistribution**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'électricité.

**ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité, soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les constructions ne soient contiguës, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 5 m.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des différents réseaux ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

##### **I - Adaptation au sol**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

##### **II - Volumétrie**

Les formes générales des bâtiments de la zone devront être simples.

Le volume principal des constructions à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale.

En secteur Na, les constructions à usage agricole devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. Le couvrement des volumes principaux sera donc toujours une couverture à deux pentes supérieures ou égales à 25°.

### **III - Toitures**

Les seuls matériaux de couverture autorisés pour les constructions à usage d'habitation sont l'ardoise, la tuile, et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

### **IV - Façades et pignons**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

### **V - Clôtures**

Les clôtures nouvelles seront constituées:

- soit de murs en pierres apparentes, ou d'une clôture pleine à condition que celle-ci soit recouverte d'un enduit teinté dans la masse ;
- soit d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques, bois ou béton, soit d'une palissade ou d'un treillis en bois ou constitués d'un matériaux d'aspect similaire, doublés ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Les clôtures constituées d'éléments pleins en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

## **ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ANNEXE N° 1 - Articles du Règlement National d'Urbanisme s'ajoutant aux règles propres du plan local d'urbanisme****ARTICLE R 111.2**

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

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

**ARTICLE R 111.3.2**

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

**ARTICLE R 111.4**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

ARTICLE R 111.14.2

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

ARTICLE R 111.15

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

ARTICLE R 111.21

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

**ANNEXE N° 2 - Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion d'une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol**  
( extraits du Code de l'Urbanisme )

ARTICLE L 332.6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332.9 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L 332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L 332.9 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L 332.15 ;

4° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE L 332.6.1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L 332.6 sont les suivantes :

1° a) et b) abrogés par loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L 142.2 ;

d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;

e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts ;

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421.3 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L 332.8 ;

d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L 332-11-1 ;

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10% de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut Rhin, du Bas Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L 332.8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L 332.9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L 332.11.1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de quatre-vingt mètres de la voie.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L 311.1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L 332.9.

Les opérations de constructions de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptés de la participation.

Le conseil municipal arrête par délibération pour chaque voie nouvelle et pour chaque réseau réalisé la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains.

#### ARTICLE L 332.12

Les dispositions des articles L 332.6 et L 332.7 sont applicables dans les conditions suivantes aux lotisseurs ainsi qu'aux personnes aménageant des terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisir et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Peuvent être mis à charge du lotisseur, de la personne aménageant un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir, par l'autorisation d'aménager, ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

- a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L 333.9.1 ;
- b) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L 332.1 ;
- c) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L 332.8 ;
- d) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L 332.9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et au 3° de l'article L 332.6.1.

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du lotisseur, de la personne ayant aménagé le terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

#### ARTICLE L 332.15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L 332.6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ARTICLE R 332.15

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite des terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10% de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation des sols a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

**ANNEXE N° 3 - Desserte d'un terrain enclavé****ARTICLE 682 DU CODE CIVIL (LOI N° 67-1253 DU 30 DECEMBRE 1967)**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

**ARTICLE 683 DU CODE CIVIL (LOI DU 20 AOUT 1881)**

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.  
Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

**ARTICLE 684 DU CODE CIVIL (LOI DU 20 AOUT 1881)**

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.  
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

**ARTICLE 685 DU CODE CIVIL (LOI DU 20 AOUT 1881)**

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.  
L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

**ARTICLE 685-1 DU CODE CIVIL (LOI N° 71-494 DU 25 JUIN 1971)**

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.  
A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

**ANNEXE N° 4 - Activités artisanales**

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par les décrets 98-246 et 98-247 du 2 Avril 1998.

Ces critères concernent notamment :

- 1- l'activité exercée, qui peut concerner les métiers de l'alimentation, du bâtiment, de fabrication ou de services ;
- 2- l'effectif des salariés employés qui dépend de l'activité exercée et de la qualification du chef d'entreprise.

**ANNEXE N° 5 - Installations classées pour la protection de l'environnement**

Consulter la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 modifiée notamment par les lois n° 92-646 du 13 Juillet 1992 et n° 93-3 du 4 Janvier 1993.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la "nomenclature des installations classées" résultant du décret du 20 Mai 1953 modifié (cette nomenclature peut être consultée en préfecture).

L'autorisation prévue pour les installations les plus nuisantes est accordée par le Préfet après enquête publique, avis des Conseils Municipaux et avis du Conseil Départemental d'Hygiène (C.D.H).

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

**ANNEXE N° 6 - Installations et travaux divers (Articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)****ARTICLE R 442.1**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérés :

- a) dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ;
- b) dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du Préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du Maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du c) ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéa de l'article R 441.1.

Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1.

**ARTICLE R 442.2**

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 divers dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 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 la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres (conditions cumulatives).

**ANNEXE N° 7 - Assainissement autonome des bâtiments**

L'arrêté interministériel en date du 6 Mai 1996 (paru au journal officiel du 8 Juin 1996) fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

**EXTRAITS**

Art. 1er - L'objet de cet arrêté est de fixer les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Par "assainissement non collectif", on désigne : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Art. 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Art. 3 - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur (....)

Art. 4 - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée nationale ou locale (....), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine.

**ANNEXE N° 8 - Espaces boisés****I - ESPACES BOISES CLASSES**

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

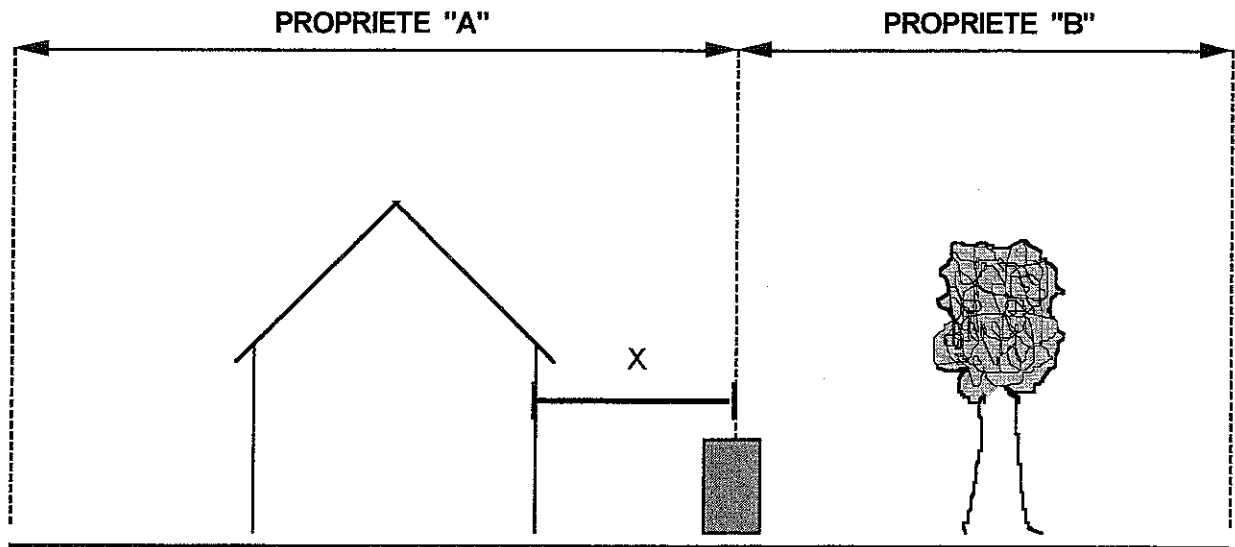
Ils précisent notamment :

- 1) l'interdiction de changement d'affectation et de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) la situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation, notamment la possibilité pour le Préfet d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

**II - ESPACES BOISES NON CLASSES**

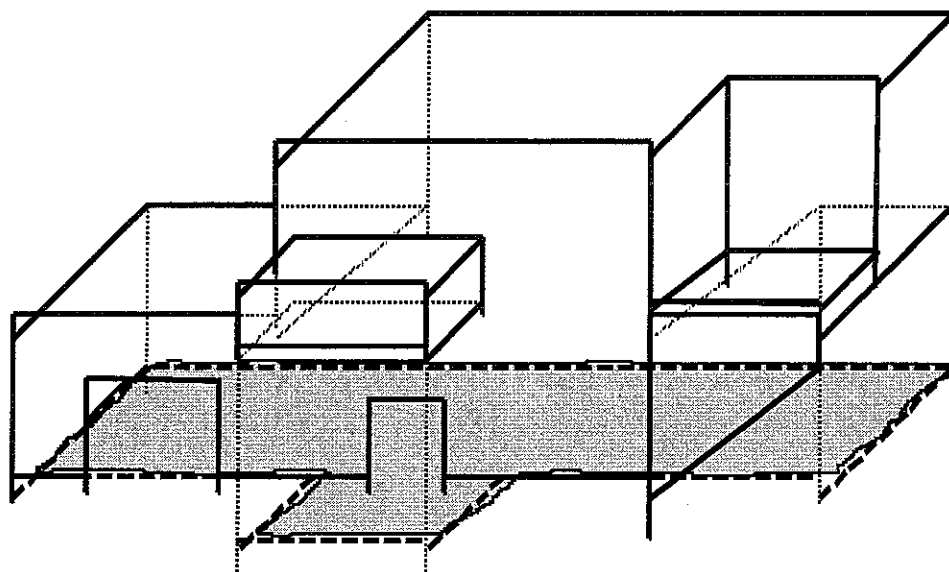
Tout défrichement est soumis à autorisation préalable, excepté pour :

- les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées)
- les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- les bois de moins de 4 hectares, sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares.

**ANNEXE N° 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

X = DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

**ANNEXE N° 10 - Emprise au sol d'une construction**

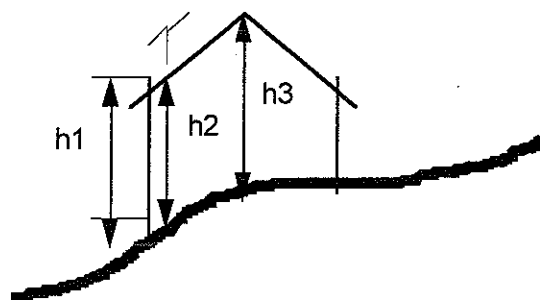


Emprise au sol

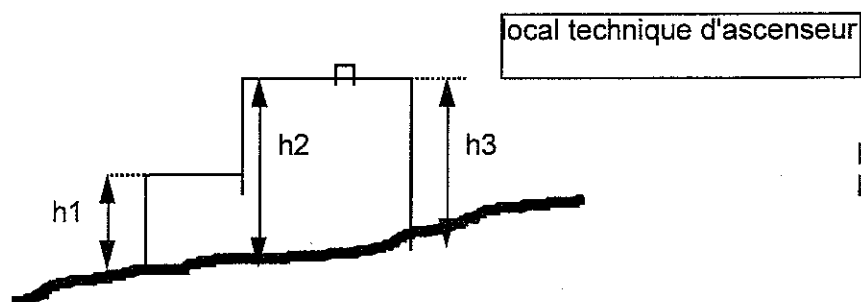
**ANNEXE N° 11 - Hauteur d'une construction**

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

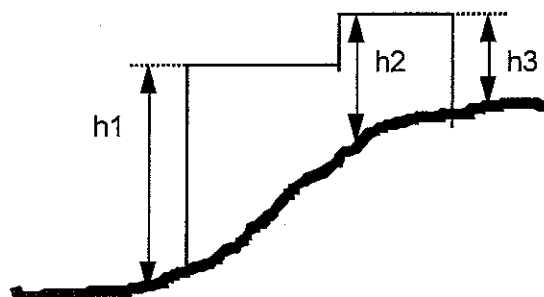
Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



$h2 < h1 < h3$   
h3 est la hauteur

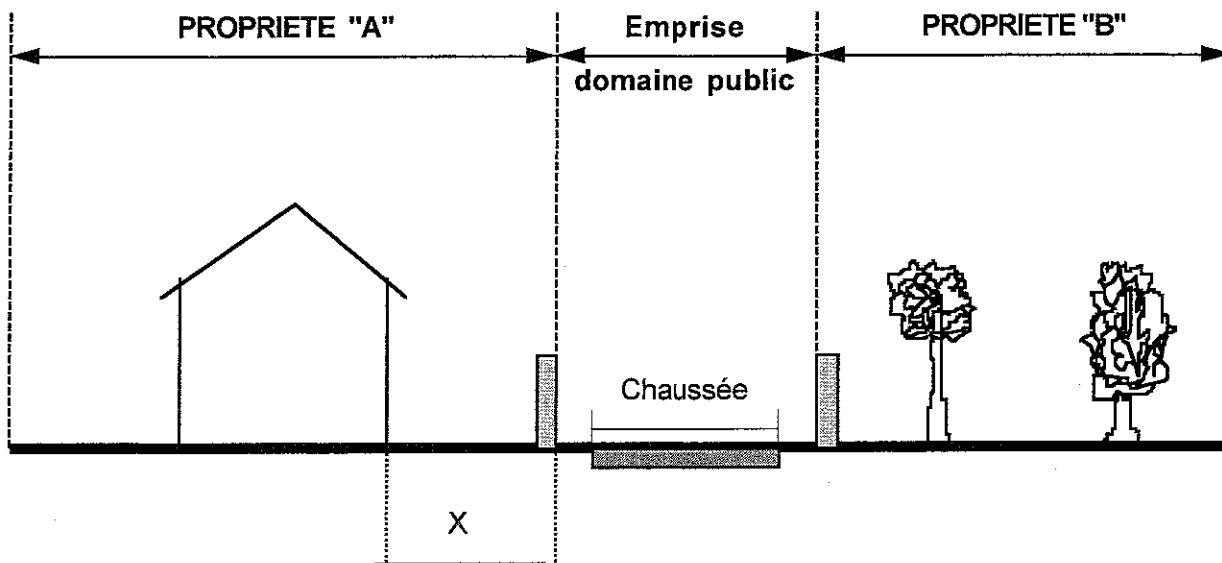


$h1 < h3 < h2$   
h2 est la hauteur

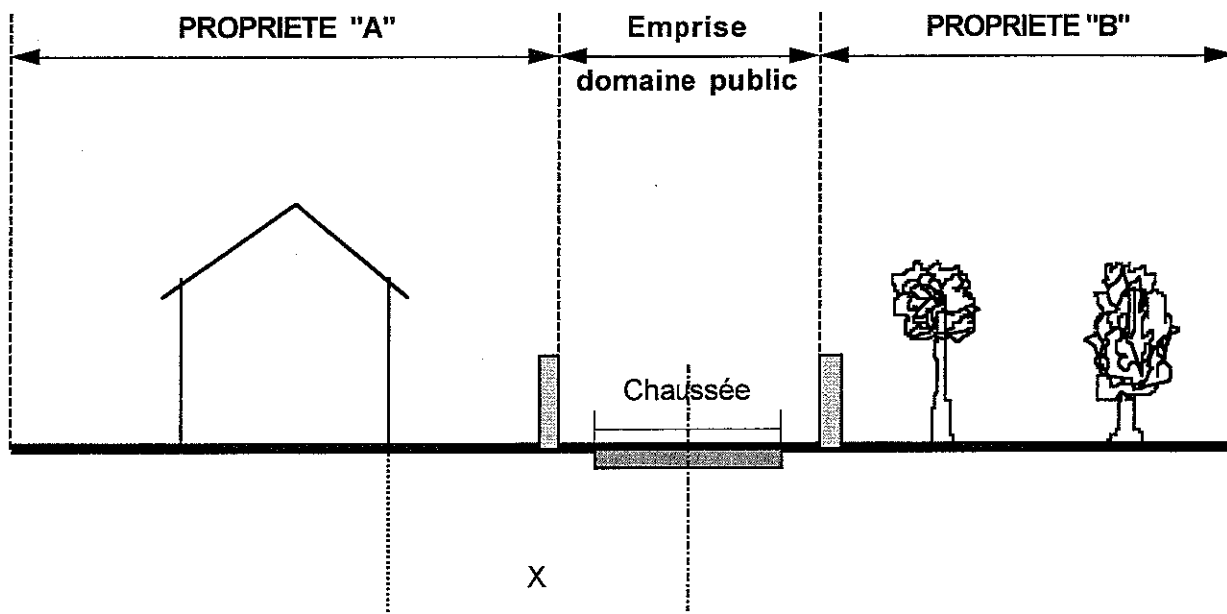


$h3 < h2 < h1$   
h1 est la hauteur

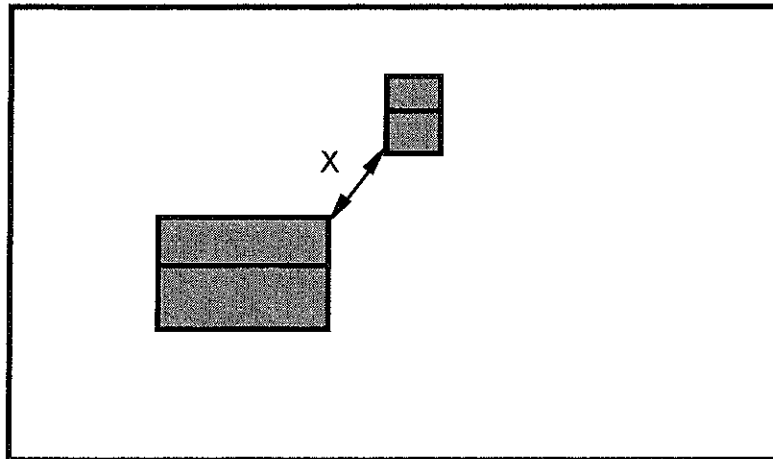
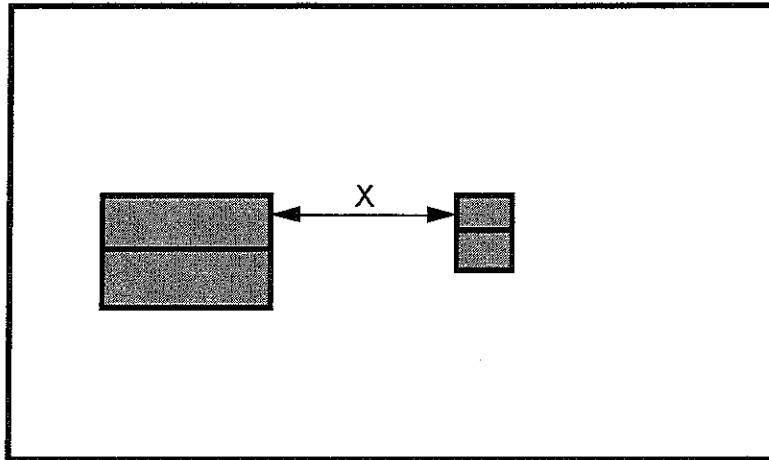
**ANNEXE N° 12 - Implantation des constructions par rapport aux voies**



X = DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE



X = DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'AXE DE LA VOIE

**ANNEXE N° 13 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

**X = DISTANCE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**