

Commune de  
**EUFFIGNEIX**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4. REGLEMENT**

Reçu à la Préfecture  
de la Haute-Marne  
Le 03 MARS 2004



Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 12.02.03

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 27.02.04

INITIATIVE Aménagement et Développement  
4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69

## SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT .....	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
CHAPITRE 1 - ZONE UA .....	10
CHAPITRE 2 - ZONE UB .....	17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	24
CHAPITRE 1 - ZONE AU .....	25
CHAPITRE 2 - ZONE 1AU .....	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	34
CHAPITRE 1 - ZONE A .....	35
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	40
CHAPITRE 1 - ZONE N .....	41
TITRE VI : ANNEXES .....	45



## MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

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

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.



**TITRE I :**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou déclaration :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement et tout aménagement de constructions existantes,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le camping et le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers dont l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :
  - . parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - . aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes), terrains affectés au garage collectif de caravanes,
  - . affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m,
- les carrières,
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers,
- les travaux de démolition s'ils sont effectués sur des immeubles répondant aux conditions définies par l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisés classé, à l'exception de ceux qui concernent des bois et forêts soumis au régime forestier ou qui sont prévus par un plan simple de gestion, ou qui entrent dans l'une des catégories définies par Arrêté Préfectoral,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant des espaces boisés classés sont irrecevables.

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

- Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'EUFFIGNEIX.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-1-4, L.111-9, L.111.10, L.421-1, L.421-1-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-1-4, R.111-3-1, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L.111-1-4**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RN 19 est classée route à grande circulation.

### **Article L.111-9**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

### **Article L.111-10**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

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

délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

#### **Article L.421-1**

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L.422-1 à L.422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Sous réserve des dispositions des articles L.422-1 à L.422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires. Ce permis n'est pas exigé pour l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne, au sens de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979.

Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au permis de construire.

Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1 et 2 ci-dessus sont soumis par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.

Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer ladite autorisation, en application de l'article L.111-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **Article L.421-1-4**

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

#### **Article R.111-3-1**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### **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.

#### **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.111-1-4**

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

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.111-4**

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 de 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

#### **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 de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées 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.

■ Les dispositions du PLU peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le PLU est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent se présenter :

. si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable aux tiers,

. dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU, la procédure étant prévue à l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L.315-2-1, lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

■ Sur le territoire de la commune d'EUFFIGNEIX, des sites archéologiques ont été identifiés et sont localisés sur les plans de zonage du PLU.

En conséquence et conformément au décret n°86-192 du 05 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'Archéologie, demande que lui soient communiqués pour avis, au titre de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

. pour les zones touchant aux sites archéologiques reconnus, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire ou de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune,

. pour les autres secteurs, les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2 000 m<sup>2</sup> et plus.

Par ailleurs, elle doit être saisie pour instruction préalable, des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, etc...), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.

- S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et sur des documents graphiques.

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

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale ancienne,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU : zone d'urbanisation future à court terme et moyen terme,
- la zone 1AU : zone de réserve foncière.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV est :

- la zone A : zone réservée aux activités agricoles,

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N : zone naturelle et forestière.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

En outre à titre d'information sont reportés les périmètres énumérés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement 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, l'aspect de la construction existante ou le caractère de celles avoisinantes.

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

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

Pour un bâtiment existant, le permis de construire peut être accordé, sans adaptation mineure, si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les prescriptions du PLU, ou si les travaux sont sans effet aggravant en ce qui concerne ces prescriptions.



**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

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

#### Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

---

#### Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions à usage agricoles.
- Les caravanes isolées.
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes.
- Les carrières.
- Les lotissements à destination d'activité.

---

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**


---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
2. Les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
3. Les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.
4. Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
5. Les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
7. Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UA3 - Accès et voirie**


---

### 1 - Accès

1.1. - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2. - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

### 2 - Voirie

2.1. - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2. - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3. - Les impasses nouvelles desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

---

**Article UA4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. - Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

---

**Article UA5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

**Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit en alignement ou en limite d'emprise de la voie,
- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur une même unité foncière,
- . soit à une distance de l'alignement ou en limite d'emprise de la voie au moins égale à 5 m.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement de 3 m au minimum.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

---

**Article UA9 - Emprise au sol**

---

Sans objet.

---

**Article UA10 - Hauteur des constructions**

---

- Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 10 m.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et de superstructure (souches de cheminées, antennes, locaux techniques,...) peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

**Article UA11 - Aspect extérieur**

---

1. - Généralités

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Sont toutefois interdits, tout pastiche d'architecture pseudo-régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## 2. - Toitures

### *2.1. - Formes de toitures*

Les toitures seront à 2 pans, ou en combinaison de toitures à 2 pans.

Leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement de 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

### *2.2 - Matériaux de toitures*

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises, conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments, à l'exception des vérandas, seront couverts :

- . en tuiles,
- . en ardoises,
- . de bacs aciers pré-peints pour les bâtiments à destination d'activités.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les aménagements et extensions des constructions existantes pourront reprendre le matériau d'origine de la construction initiale.

## 3. - Percements

Sont autorisés :

- . les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- . les châssis fonte dits vasistas ou châssis de toiture,
- . les tuiles de verre,
- . les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

## 4. - Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles.

## 5. - Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,...) et des bardages bois.

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

## 6. - Clôtures

- Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples et constituées :

- . soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie, doublées ou non de haies vives d'espèces locales, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,70 m,
- . soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m, doublé ou non d'une haie vive d'espèces locales,
- . soit par un mur en pierres ou maçonné d'une hauteur minimum de 1,30 m. Les clôtures maçonnées sont traitées en harmonie avec l'habitation.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 7. - Divers

Les citernes de gaz doivent être dissimulées.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

---

### **Article UA12 - Stationnement des véhicules**

---

#### 1. - Le stationnement

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

#### 2. - Il est exigé au minimum

2.1. - pour les constructions à destination d'habitation :

2 places couvertes ou non par logement.

2.2. - pour les activités économiques :

2 places par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, les commerces de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette n'étant pas soumis à cette norme.

#### 3. - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### 4. - Logements locatifs financés par l'État

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existante avant le commencement des travaux.

---

**Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

1. - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2. - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

3. - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Sans objet.



## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle correspond aux extensions récentes d'EUFFIGNEIX.

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

#### Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

---

#### Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les lotissements à destination d'activité.

---

**Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**


---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - Les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
2. - Les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
3. - Les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.
4. - Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
5. - Les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation.
6. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
7. - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB3 - Accès et voirie**


---

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Tout accès direct individuel nouveau sur la RN 19 est interdit.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses nouvelles desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m minimum.

---

#### **Article UB4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### 1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la législation en vigueur.

- Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

---

#### **Article UB5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

#### **Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension,
- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur une même unité foncière,
- . soit à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie au moins égale à 5 m.

Les constructions riveraines de la RN 19 doivent respecter une marge de recul de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RN 19 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m par rapport à l'axe de la RN 19 pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise si l'économie du projet le justifie.

---

**Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**


---

Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement de 3 m minimum.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**


---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant ne peut être inférieure à 4 m et doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

---

**Article UB9 - Emprise au sol**


---

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article UB10 - Hauteur des constructions**


---

- Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 10 m.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et de superstructure (souches de cheminées, antennes, locaux techniques,...) peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

## Article UB11 - Aspect extérieur

---

### 1. - Généralités

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### 2. - Toitures

#### *2.1 - Formes de toitures*

- La couverture des bâtiments devra être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.
- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

#### *2.2 - Matériaux de toitures*

Les matériaux de toitures autorisés sont :

- les tuiles,
- les bacs aciers pré-peints pour les bâtiments à destination d'activités,
- les ardoises.

### 3. - Façades

- Les façades seront en pierre naturelle, en bardage bois ou enduites.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes ocre ou pierre naturelle du pays. La finition sera grattée ou talochée fin.
- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc...).

### 4. - Clôtures

- Les clôtures sur alignement lorsqu'elles existent, doivent être constituées :
  - . soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
  - . soit par des haies vives,
  - . soit par un mur en pierre du pays ou enduit.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

---

## Article UB12 - Stationnement des véhicules

---

### 1. - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 2. - Il est exigé au minimum

2.1 - *pour les constructions à destination d'habitation :*

2 places par logement.

2.2 - *pour les commerces de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette :*

1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

2.3 - *pour les hôtels et les restaurants :*

2 places par chambre et 3 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

2.4 - *pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service :*

2 places par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

### 3. - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### 4. - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existante avant le commencement des travaux.

---

## Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

---

### 1. - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

#### 2. - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

#### 3. - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Dans les lotissements et les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagés en espace vert ou aire de jeux.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

---

Sans objet.



**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**



## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble. Les principes directeurs des plans d'aménagement d'ensemble des zones AU "Sous le Marteau" et en bordure de la RD 209 sont annexés au projet d'aménagement et de développement durable.

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

#### Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

---

#### **Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

---

#### **Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics si ils s'intègrent dans plans d'aménagement d'ensemble.
2. - Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si, par leur implantation elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone.
3. - Les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
4. - Les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation.

5. - Les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
6. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble.
7. - Les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble.
8. - Les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article AU3 - Accès et voirie

---

#### 1. - Accès

1.1. - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4. - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.5. - Les accès aux zones AU sont figurés par des flèches noires sur le plan de zonage.

1.6. - Tout accès direct individuel nouveau sur la RN 19 est interdit.

#### 2. - Voirie

2.1. - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2. - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3. - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m.

---

#### **Article AU4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### 1. - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2. - Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

##### 3. - Electricité - Téléphone

- La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télé-distributions et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements, est imposée lorsqu'elle est techniquement réalisable.

---

#### **Article AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

#### **Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Les constructions doivent être implantées à une distance, de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie, au moins égale à 5 m.

- Cette distance est portée à 50 m pour les constructions riveraine de la RN19 (zone de "Sous le Marteau")

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

#### **Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les constructions doivent être implantées :

. soit en limite séparative,

. soit en respectant une marge d'isolement de 3 m minimum.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article AU8 -            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions non contiguës doit au minimum être égale à 4 mètres.

---

**Article AU9 -            Emprise au sol**

---

- Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article AU10 - Hauteur des constructions**

---

- Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux ( R + 1 ), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 10 m.

- Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et de superstructure (souches de cheminées, antennes, locaux techniques,...) peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

**Article AU11 -            Aspect extérieur**

---

1. - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## 2. - Toitures

### *2.1 - Formes de toitures*

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Tous types de couverture pour ouvrages d'intérêt généraux peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

### *2.2 - Matériaux de toitures*

- Les matériaux de toiture recommandés sont :
  - . les tuiles,
  - . les ardoises.
- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.
- Pour les constructions à destination d'activités économiques, les toitures apparentes en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites. Les bacs aciers pré-peints sont autorisés.

## 3. - Façades

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant. Les enduits auront une teinte ocre. La finition sera grattée ou talochée fin.

## 4. - Clôtures

- En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## 5. - Divers

- Les citernes de gaz doivent être dissimulées.
- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

---

### **Article AU12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

### **Article AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

#### 1. - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

#### 2. - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

#### 3. - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 5 lots, 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert ou aire de jeux.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Sans objet.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, à vocation d'habitat, est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune en permettront l'équipement.

L'urbanisation de cette zone passe par la modification du présent PLU ou par la création d'une ZAC.

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

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

---

#### Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1. - les constructions agricoles,
2. - les caravanes isolées,
3. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
4. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
5. - les parcs d'attractions ouverts au public,
6. - les dépôts de véhicules désaffectés,
7. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
8. - les carrières,
9. - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
10. - les constructions à destination d'activités économiques, d'entrepôts commerciaux.

---

**Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sans objet.

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**Article 1AU3 - Accès et voirie**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU4 - Desserte par les réseaux**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU9 - Emprise au sol**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU10 - Hauteur des constructions**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU11 - Aspect extérieur**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU12 - Stationnement des véhicules**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Sans objet.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.



**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**



## **CHAPITRE 1**

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

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone à protéger en raison de la richesse des ressources naturelles est principalement affectée aux activités agricoles.

Cette zone comprend un secteur Aj au sein duquel sont autorisés les abris de jardin.

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

#### Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

---

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. - les constructions à destination d'habitation et leur annexe sous réserve de l'article UA2,
2. - les constructions à destination d'activité économique non liées à l'agriculture,
3. - les parcs d'attractions ouvert au public,
4. - les carrières,
5. - les dépôts de véhicules désaffectés.

---

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises sous conditions, dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Aj, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. - les locaux d'habitation liés aux exploitations agricoles à condition qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses habitants,

2. - les extensions mesurées, limitées au tiers de l'emprise au sol de la construction existante et les annexes des constructions existantes, seulement si elles ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,
3. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole et forestière,
4. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils ne nuisent pas au fonctionnement de l'activité agricole,
5. - La reconstruction de bâtiments sinistrés et ce, dans la limite de la surface hors oeuvre nette préexistante et à condition que cette reconstruction ait lieu au maximum 5 ans après le sinistre,
6. - les ouvrages techniques seulement si ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics,
7. - dans le secteur Aj, les abris de jardins à raison d'un seul par unité foncière et si leur surface au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
8. - les activités d'accueil à caractère touristique (type gîtes ruraux ou fermes auberges) seulement si elles sont directement liées à l'activité agricole.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article A3 - Accès et voirie

---

#### 1. - Accès

1.1. - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2. - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3. - Tout accès direct individuel nouveau sur la RN 19 est interdit.

#### 2. - Voirie

2.1. - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. - Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

---

**Article A4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1. - Eau**

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

- En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

**2. - Assainissement****2.1 - Eaux usées**

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

- En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise pour les eaux usées domestiques.

- Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

**2.2 - Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

**Article A5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

**Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie doit être respectée.

- Les constructions riveraines de la RN 19 devront respecter les marges de recul fixées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**


---

Une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m. Cette distance est portée à 50 m pour les constructions jouxtant les limites des zones U, AU et 1AU.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**


---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

---

**Article A9 - Emprise au sol**


---

Sans objet.

---

**Article A10 - Hauteur des constructions**


---

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant, jusqu'au faîtage du bâtiment.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - . 25 m pour les silos ; au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect,
  - . 12 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
  - . 8 m pour les autres constructions.
- La hauteur des abris de jardin, toiture comprise, est limitée à 3,50 m.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
- Aucune hauteur n'est fixée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

**Article A11 - Aspect extérieur**


---

1. - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les abris de jardins doivent être réalisés en bois peint avec une couleur compatible avec le milieu naturel.

## 2. - Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants. Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, la pente de la toiture doit être au moins égale à 34° et inférieure à 45°.

Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

Les toitures des abris de jardins doivent obligatoirement être constituées de 2 pans, couvertures de tuiles ou de shingle.

## 3 - Matériaux et couleurs

- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes ocre ou pierre naturelle du pays.

- Les toitures et les bardages métalliques seront peints en vert. Il est interdit d'associer différentes nuances de vert sur un même bâtiment. Les finitions doivent être mates.

- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois,...).

### **Article A12 - Stationnement des véhicules**

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

### **Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Des écrans de verdure sont imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Sans objet.



**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.

Le secteur Ni est soumis à des risques d'inondation.

Le secteur Ns est réservé aux équipements sportifs de jeux et de loisirs ainsi qu'aux aires de stationnement.

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

#### Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
4. - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

---

#### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans le secteur Ni.

---

#### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles soient situées hors du secteur Ni :

1. - La reconstruction après sinistre.
2. - La réfection, la restauration, l'extension mesurée et l'entretien des bâtiments existants sans création de nouveau logement.
3. - Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

4. - Les constructions et installations directement liées à l'activité sylvicole.
5. - Les équipements sportifs de jeux et de loisirs et les aires de stationnement dans le secteur Ns exclusivement.

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**Article N3 - Accès et voirie**

---

Tout accès direct individuel nouveau sur la RN 19 est interdit.

---

**Article N4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

- En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2. - Assainissement

*2.1 - Eaux usées*

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

- En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise pour les eaux usées domestiques.

- Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

*2.2 - Eaux pluviales*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

**Article N5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie, doit être respectée.

Cette distance est portée à 75 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions riveraines de la RN 19.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

---

**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

---

**Article N9 - Emprise au sol**

---

Sans objet.

---

**Article N10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

**Article N11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

---

**Article N12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

<b><i>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i></b>
--

---

**Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Sans objet.



**TITRE VI :**

**ANNEXES**

## SOMMAIRE

### DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Définitions

2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol

3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

4. Emplacements réservés

5. Mode d'utilisation des sols

6. Accès sur fonds voisin

7. Définition du coefficient d'occupation des sols

## DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

### 1. DÉFINITIONS

#### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

#### CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par articles R.123-22 et R.122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le C.O.S. est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

#### FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

#### GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

## LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

## MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

## OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

## PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

## RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

## UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

## **2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL**

### 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.

*Dernier alinéa abrogé par loi n°93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et de procédures juridiques.*

## ARTICLE L.332.6.1

*Modifié par lois n°94-112 du 9 février 1994 et n°2000-1208 du 13 décembre 2000.*

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<sup>1</sup>.

- 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 1-599 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'autorisation 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.

---

<sup>1</sup> : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 : 3° le a) et le b) du 1° de l'article L.332-6 sont abrogés. Toutefois, l'abrogation du prélèvement pour dépassement du plafond légal de densité prend effet lors de la suppression du plafond légal de densité intervenue dans les conditions fixées au II de l'article 50.

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 dès la première, sur 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 la dite zone.

## **3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

### 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 télécommunications, 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.

## 4. EMBLEMES RÉSERVÉS

### ARTICLE L.123.9 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du PLU, de la modification ou de la révision du dit plan 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 PLU peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

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

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

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

## ARTICLE R 123.32

"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 PLU."

"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 postale ou déposée contre décharge à la mairie de la commune ou 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 postale 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 huit 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 caractères apparents que les personnes intéressées autres 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 deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tout 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 postale, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune ou est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postale 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'utilisation du sol. 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 PLU".

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

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

## ARTICLE R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du Code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1, 5e alinéa.

## 5. MODES D'UTILISATION DES SOLS

Modes d'utilisation du sol prévu à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

### ARTICLE R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-2 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnées à l'obtention d'une autorisation préalable (2), 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 :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- 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 ;
- 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 dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

## 6. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

LA LOI D'ORIENTATION FONCIÈRE N°67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIÉ L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

### ARTICLE 662 du Code Civil

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 constructions 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.

## 7. DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE R 123-22 du Code de l'Urbanisme

1° Sous réserve de ce qui est dit au 40 ci-dessous le coefficient d'occupation du sol est rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature; la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire; y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de constructions.

Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (11,30) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 20, fixe, sous réserve des autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4° Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°,e).

5° Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

### ARTICLE R 112-1

"La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée."

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R.332-15 et R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### ARTICLE R 112-2

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.