



SAFER

Champagne-Ardenne

Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

Commune de EURVILLE BIENVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 01/07/2024.
Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne

Le 19 AOUT 2024



Alain Simon

SOMMAIRE

		PAGES
TITRE I	Dispositions générales	2
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	Chapitre 1 : Zone UA	7
	Chapitre 2 : Zone UB	14
	Chapitre 3 : Zone UL	20
	Chapitre 4 : Zone UY	25
TITRE III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	Chapitre 1 : Zone IAU	31
	Chapitre 2 : Zone IIAU	37
TITRE IV	Dispositions applicables aux zones agricoles	
	Chapitre 1 : Zone A	39
TITRE V	Dispositions applicables aux zones naturelles	
	Chapitre 1 : Zone N	45
TITRE VI	Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer	49
TITRE VII	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	51
TITRE VIII	Définitions	55

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de EURVILLE-BIENVILLE, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs en fonction des différents secteurs et sous secteurs.

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

2.1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.

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

« **R 111.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

« **R 111.3.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

« **R 111.4** – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

« **R 111.14.2** – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relatives à la protection de la nature. Il peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

« **R 111.15** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au « b » du deuxième alinéa de l'article R 122.22 ».

« **R 111.21** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d'urbanisme, les créations de terrains de camping ou caravanning, de carrières, d'installations ou de travaux divers visés par l'article R 444-2 du Code de l'Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l'article R 443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres archéologiques où l'autorité compétente peut refuser ou accorder sous conditions un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, conformément à l'article d'ordre public R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer

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

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

- **La zone UA** correspond au noyau de l'agglomération d'Eurville Bienville. Cette zone peut accueillir des services, des activités commerciales et artisanales compatibles avec son caractère résidentiel. Toute construction doit respecter la vocation résidentielle de la zone
- **La zone UB** est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.
La zone UB peut accueillir les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat. Toute construction doit respecter la vocation résidentielle de la zone. Une partie de la zone UB présente un risque d'inondation (cf plan de zonage au 2 000^{ème} et 10000^{ème}).
- **La zone UL** correspond à une zone à vocation d'équipements publics, sportifs et de loisirs desservis par les réseaux.
- **La zone UY** est réservée aux activités économiques de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

3.2. – Les zones à urbaniser :

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

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

Le PLU comporte une zone à urbaniser à court terme :

- **IAU** : zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension sous forme organisée de la zone agglomérée du village d'Eurville-Bienville.

Le PLU comporte une zone à urbaniser à long terme :

- **IIAU** : zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée du village d'Eurville-Bienville. Ces terrains à vocation d'habitat constituent une réserve foncière. Les terrains seront ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

3.3. – Les zones agricoles :

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

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

La zone **A** comprend les secteurs :

- **A** zone de protection des ressources naturelles de la commune (activité agricoles)
- **Ad** présentant des risques d'inondation.

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zone N** ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone **N**, peuvent être délimités des périmètres, à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone **N** comprend les secteurs :

- **Na** : zone qui regroupe les parties du territoire qu'il faut protéger en raison du patrimoine naturel et bâti.
- **Ni** : présentant des risques d'inondation
- **Nj** : destiné à préserver les jardins et vergers

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

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

Suivant le premier alinéa de l'article L 123-17, l'emplacement ne peut être réservé que pour « un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert ».

Actuellement la commune n'a aucun emplacement réservé.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est constituée par le noyau de l'agglomération d'Eurville Bienville.

Cette zone peut accueillir des services, des activités commerciales et artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Toute construction doit respecter la vocation résidentielle de la zone.

RAPPEL :

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'Urbanisme.

SECTION I

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les entrepôts,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'Environnement soumises à autorisation et à déclaration (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article UA2,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs non couverts de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les constructions liées à l'activité agricole sauf celles visées à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances graves avec le caractère de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre la lutte contre l'incendie et l'intervention de la protection civile.

VOIRIE :

- 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prise d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. Pour les constructions situées en dehors du zonage d'assainissement collectif au titre du schéma d'assainissement, en cas d'absence de réseau ou cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être toléré.

ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION :

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La reconstruction éventuelle des parcelles actuellement bâties devra être réalisée de façon à ce que les façades sur rue aient le même positionnement que celles des constructions auxquelles elles se substituent. Dans le cas où celles-ci étaient en saillies sur l'alignement, les nouvelles façades seront implantées à l'alignement de la voie.

En ce qui concerne les parcelles non actuellement bâties, les façades à édifier devront l'être en prolongement de l'une ou l'autre des façades des constructions voisines. Les saillies sur domaine public pourront être admises dans les limites de la réglementation correspondante et sous réserve de l'obtention par le pétitionnaire des autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où les parcelles voisines de la parcelle non bâties sont également non bâties, la construction devra s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres des voies publiques.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie est assimilée à l'alignement.

6.2. La règle 6.1 ne s'appliquera pas aux constructions d'un seul niveau à usage exclusif de stationnement ni aux dépendances et annexes des bâtiments principaux ayant au plus 3,5 mètres de hauteur toutes superstructures comprises, qui pourront donc être implantées en retrait de l'alignement.

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

7.1. Marge de recul de fond de parcelle

La construction contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Marge latérale

7.2.1. Dans la bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, toute construction, pour tous ses niveaux, doit être établie le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

7.2.2. Au delà de la bande précédemment définie, l'implantation en recul par rapport à une ou plusieurs de ces limites séparatives est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2.3. Lorsque la longueur de la façade sur rue de l'unité foncière est supérieure à 15 mètres, la construction doit être implantée le long de l'une au moins des limites séparatives avec l'obligation de s'adosser aux constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

8.1. Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

8.2. Pour les constructions d'un seul niveau à usage exclusif de stationnement et les dépendances ou annexes des bâtiments principaux la distance minimale est fixée à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 15 mètres.

Au dessus de cette hauteur, peuvent être seuls édifiés, les ouvrages indispensables et de faible hauteur tels que souche de cheminée, locaux techniques des ascenseurs, etc...

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leur extensions et leur éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs :

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs utilisées peuvent se référer au nuancier du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine.

Façades : (se référer à la fiche du SDAP jointe en annexe)

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

Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doit se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ouvertures :

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que large.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures :

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes. Pour les extensions un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les couvertures des constructions principales doivent être en tuiles, de couleur rouge nuancé.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintées sont interdites. Elles doivent être teintées de la même couleur que la construction à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectent pas ces règles.

Clôture sur rue :

La conservation des murs de clôtures traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont obligatoires.

Les clôtures sont constituées par un élément maçonné ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 mètres dont 50 centimètres pour le mur bahut et 1.10 mètres pour le dispositif à claire-voie.

La couleur des parties maçonnées des clôtures doit être similaire à celle de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25m².

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

La zone UB peut accueillir les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat. Toute construction doit respecter la vocation résidentielle de la zone.

Une partie de la zone UB présente un risque d'inondation (cf plan de zonage au 2 000^{ème} et 10000^{ème}).

Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

SECTION I

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

En zone UB et UBi :

- Les constructions d'entrepôts,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à déclaration (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs.

En UBi, sont interdits :

Les sous-sols dans la zone inondable correspondants aux remontées de nappes phréatiques, coulées de boue, débordement...telle qu'elle est représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS:

Dans l'ensemble des secteurs :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE :

Dans l'ensemble des secteurs :

ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivant du code civil.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 mètres.

VOIRIE :

Le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

Ces voies devront avoir au minimum 5 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble des secteurs :

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonome sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.
- L'évacuation provenant des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

AUTRES RESEAUX :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble des secteurs :

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs :

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres,
- soit en prolongement de la façade existante.
- à 2 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux deux roues.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex. postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent ainsi qu'à l'intérieur des périmètres des lotissements.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul. Le bâtiment doit alors être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur au faîtage. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

Pour les constructions d'un seul niveau à usage exclusif de stationnement et les dépendances ou annexes des bâtiments principaux ayant au plus de 3.50 mètres de hauteur toutes superstructures comprises, la distance minimale est fixée à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble des secteurs :

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs :

La hauteur maximum des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

Au dessus de cette hauteur, peuvent être seuls édifiés, les ouvrages indispensables et de faible hauteur tels que souche de cheminée, locaux techniques des ascenseurs, etc...

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble des secteurs :

- Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.
- La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Les constructions leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs

- Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou la paysage ; Les couleurs utilisées peuvent se référer au nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Façades (se référer aux fiches du SDAP jointes en annexes)

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doivent se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ouvertures

- Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus haute que large ou à défaut doivent s'harmoniser avec le style de la construction.
- L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants 25 et 35 °. Les pans coupés sont admis.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.
- Les couvertures des constructions principales doivent être en tuile, de couleur rouge nuancé.
- Pour les annexes et dépendances, les couvertures en tôle non teintes sont interdites et doivent être de la même couleur que pour la construction à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôture sur rue

- Les clôtures sont constituées par un élément maçonné ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 mètres dont 50 centimètres pour le mur bahut et 1.10 mètres pour le dispositif à claire-voie.
- La couleur des parties maçonnées des clôtures doit être similaire à celle de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs :

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

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1000 m².

Au delà de 1000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

CARACTÈRE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone à vocation d'équipements publics, sportifs et de loisirs desservis par les réseaux.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

SECTION I

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations Classées pour la protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières et les exploitations agricoles),
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravanning

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions strictement liées aux équipements publics et sportifs et les constructions d'habitation à usage de gardiennage.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivant du code civil.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 mètres.

VOIRIE :

Le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonome sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

ASSAINISSEMENT :

Eau usée domestiques :

- (Eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur est admis.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

AUTRES RESEAUX :

Les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées à la circulation.

Cette disposition, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul d'un minimum de 5 m, soit en limite séparative soit à 5 m.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

Au dessus de cette hauteur, peuvent être seuls édifiés, les ouvrages indispensables et de faible hauteur tels que souche de cheminée, locaux techniques des ascenseurs, etc...

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1000 m².

Au delà de 1000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Zone réservée aux activités économiques de toute nature, et aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Rappel :

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION I

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

ARTICLE UY 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation sauf celle visées en article 2.
- Les constructions à usage d'hôtellerie restauration.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les caravanes isolées.
- Les constructions liées à l'activité agricole.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation strictement liées à l'activité autorisée et sous condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

VOIRIE

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 10 mètres

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des Services Publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur est admis.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme aux normes en vigueur.
- Eaux usées industrielles : toute construction ou installation doit être desservie par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau. À défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome d'assainissement est admis, sous réserve de son agrément par les autorités compétentes.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

AUTRES RESEAUX

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation à moins de 5 mètres de l'alignement.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan de masse commun et formant un ensemble architectural unique les bâtiments pourront être jointifs et dans ce cas, séparés par un mur coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

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

N'est pas réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise est calculée par projection sur un plan horizontal de toutes les parties bâties en dehors du niveau du sol naturel prises et calculées hors œuvre, à l'exception des conduits des cheminées d'évacuation de vapeur ou de fumées, cuves, chaufferies, et tous dispositifs annexes nécessaires à la bonne marche de l'installation. Ces dispositifs annexes devront toutefois représenter moins de 10% de la surface du terrain.

9.2 Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique et sans changement d'affectation des bâtiments en dur existant sur la zone.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords 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 et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2 Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux qui n'accrochent pas de poussières, de bonne tenue et autolavable et ne seront pas blancs. Les murs aveugles apparents qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade auront un aspect harmonisé avec ces derniers.

11.3 Les toitures seront traitées en matériaux de ton mat, rouge tuile.

11.4 Les plans de masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

11.5 Les propriétés seront encloses. A proximité des accès aux parcelles et des carrefours de la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

11.6 Seules les enseignes propres aux firmes installées dans la zone sont autorisées. Si elles sont lumineuses, leur éclairage ne doit pas gêner la circulation routière ; leur forme et leur couleur ne devront pas prêter à confusion avec les panneaux réglementaires.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Pour tout projet d'aménagement d'ensemble, des stationnements publics doivent être harmonieusement répartis dans l'espace du projet.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

13.2 Une superficie de 10% minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige.

13.3 Les marges d'isolement, définies à l'article UY 6 doivent être plantées d'arbres formant écran et gazonnées.

13.4 Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². Lorsque la surface excèdera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, en unités ayant au plus 1000 m² de superficie.

13.5 Les aires de stockage et de dépôts sont interdits entre la voie publique et les bâtiments.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE IAU

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension sous forme organisée de la zone agglomérée du village d'Eurville-Bienville.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à leur bonne insertion dans un aménagement cohérent de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

RAPPEL :

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I

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

ARTICLE IAU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation et à déclaration (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières) sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE - IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises seulement dans la zone IAU que si elles respectent les conditions suivantes :

- Qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- Que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes qui ne respectent pas ces normes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

- 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 mètres.

VOIRIE :

- Le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.
- Ces voies devront avoir au minimum 5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est admis.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

AUTRES RESEAUX :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan d'aménagement interne de l'opération, les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise.

ARTICLE IAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul. Le Bâtiment doit alors être implanté à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur au faîtage. Cette distance de recul ne doit jamais être inférieure à trois mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Leur implantation est libre.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même unité foncière, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan local d'Urbanisme.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder un maximum de 10 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.
- La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.
- Les constructions leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs

- Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou la paysage ; Les couleurs utilisées peuvent se référer au nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Façades (se référer aux fiches du SDAP jointes en annexes)

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doivent se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ouvertures

- Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus haute que large ou à défaut, s'harmoniser avec le style de la construction.
- L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants 25 et 35 °. Les pans coupés sont admis.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.
- Les couvertures des constructions principales doivent être en tuile, de couleur rouge nuancé.
- Pour les annexes et dépendances, les couvertures en tôle non teintes sont interdites et doivent être de la même couleur que pour la construction à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôture sur rue

- Les clôtures sont constituées par un élément maçonné ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 mètres dont 50 centimètres pour le mur bahut et 1.10 mètres pour le dispositif à claire-voie.
- La couleur des parties maçonnées des clôtures doit être similaire à celle de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

ARTICLE IAUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique de véhicules, d'une superficie de plus de 1000 m².

Au delà de 1000 m² de superficie, 10 % au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est vivement conseillé de planter des essences locales (charme, tilleul, arbres fruitiers...).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE IIAU

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée du village d'Eurville-Bienville.

Ces terrains à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

SECTION I

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

ARTICLE IIAU 1- TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

ARTICLE IIAU 2 à IIAU 14

En absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, ces articles ne sont pas règlementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone de richesse naturelle réservée aux activités, exploitations et installations liées à l'agriculture et à l'élevage

Elle comprend les secteurs :

- **A** zone de protection des ressources naturelles de la commune (activité agricoles)
- **Ad** présentant des risques d'inondation.

SECTION I

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage du commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt non agricoles,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

En secteur Ad

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

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

I –RAPPELS

- 1.1 Les installations et travaux divers énumérés au I du présent Article sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.2 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'Article L 130.1 suivant du Code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur A

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux fonctionnements des services publics.
- Les constructions aux destinations suivantes :
- Habitations, leurs annexes et dépendances, si elles sont nécessaires à la présence de bâtiments d'exploitation agricole et directement liées à l'exploitation agricole,
- Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes ne créant pas de nouveau logement
- La réhabilitation de bâtiments et l'extension mesurée, non conforme initialement aux dépositions.
- La réfection, l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes agricoles désaffectées, à des fins agricoles, sans création de nouveau logement et dont la sauvegarde est souhaitable

- La transformation de bâtiments agricoles en bâtiment d'habitation liés à l'activité agricole ou dans le but d'hébergement touristique lié au caractère rural.
- L'implantation de constructions touristiques liées directement à l'activité agricole (camping à la ferme, structure d'hébergement,...)
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée.
- L'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les dépôts et stockages s'ils sont nécessaires aux activités présentes dans la zone sous réserve des prescriptions spécifiques et des législations relatives à ces implantations (périmètre de captage,...)

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout accès direct à la R.N.67 est interdit.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m permettant de satisfaire les règles minimales de desserte fixées par le service gestionnaire de la voie (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...)

VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

VOIES EN IMPASSE :

Qu'elles soient publiques ou privées, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.

Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale, en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

4.1.1. Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui le requiert abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.

4.1.2. Lorsque cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages ou puits particuliers dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

4.1.3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, ou si le débit du réseau est insuffisant, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la création d'une réserve d'eau de 120 m³, si dans un rayon de 400 m, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

ASSAINISSEMENT

Eaux Usées

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

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

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

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

Eaux Pluviales

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

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Sauf indication contraire portée aux plans de zonage, les constructions doivent observer un recul minimum de 5m de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

6.2. Les constructions édifiées en bordure de la RN.67 doivent observer par rapport à l'axe de cette voie un recul minimum de :

- 35m pour les bâtiments d'habitation
- 25m pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

7.1 Toute construction doit être en tout point à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5m les unes par rapport aux autres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux ayant au plus 20m² d'emprise et 3 mètres de hauteur, toute superstructure comprise. La distance minimale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m à l'égout du toit le plus haut.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'égout du toit le plus haut.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UB 11.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE N

Sont classés en zone N les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

- **Na** : zone qui regroupe les parties du territoire qu'il faut protéger en raison du patrimoine naturel et bâti.
- **Ni** : présentant des risques d'inondation
- **Nj** : destiné à préserver les jardins et vergers

SECTION I

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

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation à l'exception des clôtures de parc.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

SONT INTERDITES :

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article N 2

En secteur Ni :

- Les protections tels que les endiguements destinés à ouvrir les secteurs à l'urbanisation.
- Toute construction rendue incompatible avec le caractère inondable de la zone, y compris les constructions à usage d'habitation nouvelle, les abris de jardins, les ruchers et les abris à bois...

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS

Secteur Na :

Les installations et constructions directement liées à l'activité forestière.
Les activités liées au tourisme.

Secteur Ni :

Les aménagements destinés à préserver les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées.

Secteur Nj :

L'implantation d'abris de jardins à condition que :

- leur nombre n'excède pas un abri par unité foncière,
- leur emprise au sol n'excède pas 20m².

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé par le PLU

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions doivent être édifiées au minimum à 15 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques des services publics et d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 130.1

« Les plans d'occupation des sols/ plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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

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

« Il est fait exception à ces interdictions pour les exploitations des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

- Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa.

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

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

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

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

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

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1. à L 421.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L 421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421.9 sont alors applicables.

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

ARTICLE L 130.2

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

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

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, et peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6.

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

TITRE VII

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

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

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

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

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

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

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

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

« La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les

autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

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

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

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

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

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

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

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

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

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

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

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

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

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

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

- Permis de construire à titre précaire :

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

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit s'il y a lieu l'établissement, aux frais du demandeur par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux, et le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation. Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée (L 443.2). En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une Collectivité Publique ou Etablissement Public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre. Toutefois, si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée (L 423.3).

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

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L 423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à indemnités. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire pour des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L 423.4.

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

TITRE VIII

DEFINITIONS

I - PROPRIETE

▪ TERRAIN

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

▪ LIMITE SEPARATIVE

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

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

▪ OPERATION D'AMENAGEMENT :

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

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

▪ HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

III - COEFFICIENTS

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

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

▪ EMPRISE AU SOL

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

IV - VOIRIE

▪ LIMITE DE LA VOIE

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

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

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

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

▪ LARGEUR D'UNE VOIE

Largeur de l'emprise d'une voie.

V - DIVERS

▪ INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

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

▪ BÂTIMENT PRINCIPAL

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

▪ BÂTIMENTS ANNEXES

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

ACTIVITE AGRICOLE

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

ACTIVITE FORESTIERE

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

ANNEXES

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

DEPENDANCES

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

