

## Commune de BEUX

### REGLEMENT P.L.U.

Rédaction de janvier 2012

#### SOMMAIRE

|                                                                                                             | Pages |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                           |       |
| Article 1. Champ d'application territorial du plan                                                          | p.4   |
| Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols | p.4   |
| Article 3. Division du territoire en zones                                                                  | p.8   |
| Article 4. Adaptations mineures                                                                             | p.9   |
| Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux                                             | p.9   |
| Article 6 Sites Archéologiques                                                                              | p.10  |
| Article 7 Eléments paysagers et patrimoniaux                                                                | p.10  |
| Article 8 Définitions                                                                                       | p.11  |
| <b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                                     |       |
| Dispositions applicables à la zone U                                                                        | p.13  |
| <b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                                                 |       |
| Dispositions applicables à la zone 1 AU                                                                     | p.22  |
| Dispositions applicables à la zone 2 AU                                                                     | p.28  |

#### **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Dispositions applicables à la zone A p.31

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

Dispositions applicables à la zone N p.37

**ANNEXES** p.42

**I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BEUX, délimité sur le plan N°4.1 à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup> et sur le plan n°4.2 à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup> par tireté entrecoupé de croix.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 1er octobre 2007)**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R 111-14, R 111-16 à R111-20, R 111-22 à R 111-24...., les dispositions des articles R 111-2, R111-4, R111-15, R 111-21 restant applicables sur le territoire communal :

#### L'article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### L'article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### L'article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### L'article R111-21

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

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.

- L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports).

L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L111-9 et L111-10, L123-6 (dernier alinéa), L311-2 et L313-2 (alinéa 2) du Code de l'Urbanisme et L 331-6 du Code de l'Environnement :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 : élaboration du PLU
- article L311-2 : création d'une ZAC
- article L313-2 : élaboration ou révision d'un PSMV
- article L 331-6 (Code Env.) : création d'un Parc National

4. Opérations d'utilité publique (L 421-6 du code de l'urbanisme):

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du PLU.

6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1<sup>er</sup>, 2<sup>er</sup> et 3<sup>er</sup> de l'article L126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier;

10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
16. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
17. Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;
18. Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
19. Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas.

#### 7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

##### Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L 123-1-3 du code de l'urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article L 332-7-1 du code de l'urbanisme :

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 € par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu aux articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 442-9 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

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

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### **La zone U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

#### **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

#### **La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

#### **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

Sont 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.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Sont classés 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 L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient 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 atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones peuvent être divisées en secteurs. Les limites de ces différentes zones et secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

### **ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009, les SDAGE Rhin Meuse 2010-2015 ont été approuvés.

## **ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le code du patrimoine (articles L522-1 à L 522-4, L531, L541, L544, L621-26).

L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

### **1) Modalités de consultation du SRA**

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) sont régies par les articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1<sup>er</sup> du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L114-3 à L114-5 du code du patrimoine.

## **ARTICLE 7 -ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX**

Les plans locaux d'urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article R 421-28 e) du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...]Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil

municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur».

## **ARTICLE 8 - DEFINITIONS**

**Annexe** : bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres dépendances accolés ou intégrés à la construction principale en font partie, et sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale.

**Chenil** : élevage ou gardiennage de chiens.

**Habitations Légères de Loisirs** : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

## **II**

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

## ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte trois secteurs correspondant à :

- secteur Ua : centre ancien de la commune, où les constructions sont majoritairement mitoyennes ;
- secteur Ub : secteur d'extensions urbaines plus récentes ;
- secteur Ue : secteur dédié aux équipements publics et collectifs.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation, et dans l'aire définissant un risque naturel (zone inondable du ruisseau de Beux et d'Aube).

---

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

---

#### **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 10.11.2010)
2. Les calvaires identifiés aux plans graphiques sont protégés, en vertu de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (Cf. dispositions générales, art.7). Toute détérioration ou destruction sera suivie d'une remise en état. Leur localisation devra être indiquée dans les autorisations d'urbanisme, en spécifiant les projets les concernant.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets de toutes natures, les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
3. Les étangs, carrières ;
4. Les casses ;
5. Les chenils ;
6. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
7. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
8. Les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
9. En secteur Ua :
  - l'excavation des usoirs ou espaces assimilés<sup>1</sup>, notamment pour l'accès au sous sol des constructions depuis la voie publique ;
  - les exhaussements des sols en façade sur rue ;

---

<sup>1</sup> Espace libre entre la façade sur rue des constructions et l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation publique

10. En secteur Ue :
  - les exploitations agricoles,
  - les hôtels,
  - les restaurants,
  - les constructions touristiques
  - les logements non liés aux équipements publics ou collectifs
11. Les antennes relais de téléphonie mobile ;
12. Dans le secteur Ub concerné par le graphisme spécifique lié à la présence d'eaux souterraines, les parties de constructions abritant des biens ou personnes situées en dessous du terrain naturel sont interdites.

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services et les installations classées, à condition :
  - a) qu'elles n'excèdent pas 400 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette)
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
  - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'une activité existante sur le terrain concerné.
  - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,....).
3. Les occupations et utilisations du sol autorisées situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
4. Dans le secteur Ub concerné par un graphisme spécifique lié à la problématique des eaux pluviales lors des fortes pluies, les Occupations et Utilisations des Sols admises, à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur de 60cm au terrain naturel avant tout remaniement.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
6. Le stationnement des caravanes, à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain accueillant la construction principale.
7. Les abris à animaux, à condition :
  - qu'ils n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins ou animaux domestiques et
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - 6 mètres d'emprise en secteur Ua et Ub. Par exception, les voies ne desservant qu'une ou deux constructions à usage d'habitation, pourront avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
  - 8 mètres d'emprise en secteur Ue.

3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **II- Accès**

1. 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 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
3. La création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur la RD71 est interdite.

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

### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales (ou d'un dispositif visant à la limitation des débits évacués de la propriété), le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. 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.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

— Sans objet.

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

### **1. Dans le secteur Ua :**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

La reconstruction d'un bâtiment sur les traces de l'ancien bâtiment est autorisée, dans le cas où les alignements à respecter modifieraient l'organisation urbaine du secteur.

### **2. Dans les secteurs Ub et Ue :**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction, ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

En bordure de RD71, les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

### **3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni à ceux concourant aux missions des services publics.**

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

### **1. Dans le secteur Ua :**

Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres, la façade sur rue de la construction devra être édifiée d'une limite latérale séparative à l'autre.

Si la largeur du terrain est supérieure à 10 mètres, la façade sur rue de la construction devra être édifiée au moins sur une limite latérale séparative. A moins d'une édification contre les deux limites latérales du terrain, la distance, par rapport à l'autre limite latérale du terrain, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **2. Dans les secteurs Ub et Ue :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Les éoliennes seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives du terrain ; le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

1. En secteurs Ua et Ub, sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et piscines, ni aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

1. En secteur Ub, l'emprise au sol totale maximale des constructions édifiées sur un même terrain est fixé à 60% de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

##### **1. En secteur Ua :**

La hauteur à l'égout de toiture et au faîtage de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de un mètre à la hauteur à l'égout de toiture et au faîtage de la construction principale directement voisine la plus haute, ni être inférieure de plus de un mètre à la hauteur à l'égout de toiture et au faîtage de la construction principale directement voisine la moins haute ; cette prescription ne s'applique pas à l'arrière des constructions principales, où la hauteur à l'égout de toiture pourra être plus faible, dans l'esprit des constructions anciennes traditionnelles.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction projetée est calculée du terrain naturel avant tout remaniement et est fixée à :

- a) 6 mètres à l'égout de la toiture,
- b) 10 mètres au faîtage

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture et à 5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement . Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles

Le bâtiment en façade sur rue devra toujours avoir une hauteur au faîtage supérieure aux autres constructions situées à l'arrière de celui-ci.

##### **2. En secteur Ub :**

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :

- a) 6 mètres à l'égout de la toiture
- b) 10 mètres au faîtage,

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture et à 5 mètres au

faitage.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement . Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux équipements publics.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **2. En secteur Ua :**

#### **→ Toitures :**

- Le sens du faitage des toits des bâtiments implantés en façade sur rue devra toujours être parallèle à la rue.
- La toiture des constructions principales et des autres constructions implantées en façade sur rue devra être réalisée en matériaux de teinte rouge – terre cuite ou flammé rouge, et comportera toujours 2 pans, dans l'esprit des toits des maisons lorraines. Les équipements de toiture à vocation énergétique (ex : panneaux solaires) sont autorisés.
- En façade sur rue, les toitures-terrasses, toits plats, toits mono pan, terrasses de toits, verrières d'angle sont interdites.
- Les toits à la Mansart sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'église.

#### **→ Façades :**

- Pour les façades sur rue implantées à l'alignement, les balcons, terrasses et loggias sont interdits.
- Les couleurs en recouvrement des façades sur rue et façades visibles du domaine public seront choisies parmi celles figurant au nuancier disponible en mairie. Toutefois, le bardage bois sera autorisé, avec un recouvrement maximal de 50% des façades sur rue ou visibles du domaine public.

#### **→ Ouvertures :**

- Les fenêtres en façade sur rue devront être de proportion verticale (plus hautes que larges) ;
- Les caissons de volets extérieurs en saillie de la façade sur rue et des façades visibles du domaine public sont interdits ;

#### **→ Clôtures :**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres à partir du terrain naturel.
- L'implantation de toutes clôtures ou petites délimitations maçonnées, comme les murets, est interdite sur les usoirs.

### **3. En secteur Ub :**

#### **→ Toitures :**

La couverture des toits des constructions principales et garages devra s'inscrire dans les camaïeux de rouge – terre cuite ou flammé rouge, sauf toits plats (moins de 5% de pente), toits terrasses, toits végétalisés, tuiles solaires et

panneaux solaires.

→ Façades et ouvertures :

- Pour les façades et les murs, les couleurs et bardages brillant(e)s, ainsi que les couleurs vives sont interdits ;
- Les caissons de volets extérieurs en saillie de la façade sur rue sont interdits ;

→ Clôtures :

- Pour les haies végétales, les ifs, thuyas, lauriers et les résineux sont interdits. En dehors de la charmille, la haie sera préférentiellement diversifiée, l'emploi d'espèces non adaptées au climat et à la nature du sol étant à éviter. L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).
  - Les clôtures sur rue observeront une hauteur maximale de 1,20 mètres à partir du terrain naturel. Elles seront composées au choix :
    - d'un mur bahut de 1 mètre maximum de hauteur,
    - d'un système à claire voie (hors grillage souple),
    - de végétaux en haie ou non ; Les piliers de ces clôtures seront limités à 1,50 mètres de hauteur.
  - Les clôtures en limites séparatives observeront une hauteur maximale de 2 mètres à partir du terrain naturel; en cas de murs pleins sur limites séparatives, leur hauteur maximale est fixée à 1,5m à partir du terrain naturel.
4. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de la voie d'accès bordant le terrain. Dans le cas d'un terrain naturel en pente, les éventuels remblais dépassant une hauteur de 1 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux seront arrêtés par un mur de soutènement d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum.
5. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>2</sup>.
6. Les annexes seront construites :
  - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
7. La pente maximale pour l'accès au garage est fixée à 15%.
8. En dehors de l'alinéa 1, ces prescriptions ne concernent pas les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

1. En secteur Ue, les aires de stationnement correspondant aux besoins liés aux constructions et occupations des sols admises, doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.
2. En secteur Ua et Ub, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques :

---

<sup>2</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

| Type d'occupation du sol                                                               | Nombre de places |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <u>Habitation :</u>                                                                    |                  |
| Maison individuelle                                                                    | 2                |
| Maison individuelle en Ub                                                              | 2 hors garages   |
| Construction collective de logements : par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de SHON | 1,5              |
| <u>Bureaux / commerces créés :</u>                                                     | 1                |
| • Par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON                                             |                  |
| <u>Dont restaurants</u>                                                                | 1                |
| • Par tranche de 12m <sup>2</sup> de salle                                             |                  |
| <u>Hébergement hôtelier :</u>                                                          | 1                |
| • Par chambre                                                                          |                  |
| <u>Artisanat :</u>                                                                     | 1                |
| • Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON                                            |                  |

- Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire. La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
- A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
- Voir article 2, alinéa 7 des prescriptions générales.

### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

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

Pas de prescription.

### **III**

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

## ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

---

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

---

**- Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 10.11.2010).

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures ;
3. Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
4. Les étangs, les carrières ;
5. Les casses ;
6. Les chenils ;
7. Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs ;
8. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
9. Les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés ;
10. Les antennes relais de téléphonie mobile ;

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les opérations d'aménagement et de construction, à condition qu'elles respectent les partis d'aménagement exposés aux Orientations d'Aménagement et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble.
2. Le stationnement des caravanes, à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain accueillant la construction principale.
3. Les abris à animaux, à condition :
  - qu'ils ne forment qu'un seul ensemble bâti sur l'unité foncière supportant la construction principale et
  - qu'ils n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins ou animaux domestiques et
  - que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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

---

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 mètres d'emprise. Par exception, les voies ne desservant qu'une ou deux constructions à usage d'habitation, pourront avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant
  - a) la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II – Assainissement**

##### **Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration.
2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.
3. Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ; les effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau ; en cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

##### **Eaux pluviales**

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone – Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 600m².

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

1. Les constructions ne seront pas implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer et seront édifiées dans une profondeur de 50 mètres par rapport à l'alignement de ces voies. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation piétonne ou cyclable.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

1. A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les éoliennes seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives du terrain ; le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...), aux annexes non accolées et piscines, ni aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à :
  - 6 mètres à l'égout de la toiture
  - à 9 mètres au faitage
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des annexes, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture et à 5 mètres au faitage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>3</sup>.
3. Pour les façades et les murs, les couleurs et bardages brillant(e)s, ainsi que les couleurs vives sont interdits.
4. Les caissons de volets extérieurs sont interdits.
5. En dehors des tuiles solaires et panneaux solaires, des toits végétalisés, des toits plats et toits terrasses, la couverture des toits des constructions principales et garages devra s'inscrire dans les camaïeux de rouge-terre cuite ou flammé rouge.
6. Clôtures :
  - Pour les haies végétales, les ifs, thuyas, lauriers et les résineux sont interdits. En dehors de la charmille, la haie sera préférentiellement diversifiée, l'emploi d'espèces non adaptées au climat et à la nature du sol étant à éviter. L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).
  - Les clôtures sur rue observeront une hauteur maximale de 1,20 mètres à partir du terrain naturel. Elles seront composées au choix :
    - d'un mur bahut de 60 cm maximum de hauteur,
    - d'un système à claire voie (hors grillage souple),
    - de végétaux en haie ou non ; Les piliers de ces clôtures seront limités à 1,50 mètres de hauteur.
  - Les clôtures en limites séparatives observeront une hauteur maximale de 2 mètres à partir du terrain naturel; en cas de murs pleins sur limites séparatives, leur hauteur maximale est fixée à 1,5m à partir du terrain naturel.

<sup>3</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

7. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de la voie d'accès bordant le terrain. Dans le cas d'un terrain naturel en pente, les éventuels remblais dépassant une hauteur de 1 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux seront arrêtés par un mur de soutènement d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum.
8. Les annexes seront construites :
  - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.
9. La pente maximale pour l'accès au garage est fixée à 15%.
10. En dehors de l'alinéa 1, ces prescriptions ne concernent pas les équipements publics, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, ou d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement (ou garages) situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres.
2. Normes de stationnement

| Type d'occupation du sol                                                                                                                                                                                                                                      | Nombre de places          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <u>Habitat :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartements : par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>• maison individuelle :</li> </ul>                                                                                           | 1,5<br><br>2 hors garages |
| <u>Bureaux / commerces créés :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul>                                                                                                                                | 1                         |
| <u>Dont Restaurants</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par tranche de 12m<sup>2</sup> de salle</li> </ul>                                                                                                                                           | 1                         |
| <u>Hébergement hotelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par chambre</li> </ul>                                                                                                                                                                 | 1                         |
| <u>Activités artisanales :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul>                                                                                                                                   | 1                         |
| <u>Constructions d'intérêt collectif et équipement publics</u><br><br>Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol. |                           |

3. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas

contraire.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
5. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
6. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.
7. Voir article 2, alinéa 7 des prescriptions générales.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées
2. Au moins 20% de la surface du terrain sera traitée en espace vert. L'imperméabilisation totale de l'espace situé à l'avant de la façade sur rue de la construction principale est interdite ; on privilégiera des matériaux non imperméabilisants ou drainants (dalles gazons...), à défaut d'espaces verts.
3. Pour les opérations d'urbanisation d'ensemble de 15 lots et plus, une aire de jeux de 100m<sup>2</sup> minimum devra être aménagée ; lorsque celles-ci sont aménagées en plusieurs tranches, cette aire de jeux devra être aménagée une fois les 15 lots atteints.

---

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

---

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

— Sans objet.

## **ZONE 2 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales

figurant au I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. En l'état actuel la zone 2AU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du P.L.U.

---

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

---

### - **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 10.11.2010).

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes nouvelles occupation et utilisation du sol sont interdites, sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

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

1. Les ouvrages techniques et leurs annexes techniques à condition :
  - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
  - qu'ils ne compromettent pas les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone,
  - que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des biens soit supérieur de 60cm au terrain naturel avant tout remaniement.

---

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

---

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

— Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

— Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

— Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions ne seront pas implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou

concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

— Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

— Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

— Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

1. Les occupations et utilisations du sol admises, ainsi que les éléments d'accompagnement, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

#### **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

— Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

— Sans objet.

---

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

---

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

— Sans objet.

## **IV**

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

## ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Sont classées 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.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres « installations classées » indiqués au rapport de présentation, ainsi que dans l'aire définissant un risque naturel (zone inondable des ruisseaux d'Aube et de Beux).

La zone agricole comporte un secteur Aa, dans lequel les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués dans le rapport de présentation, et dans l'aire définissant un risque naturel (zone inondable du ruisseau de Beux et d'Aube).

---

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

- **Rappel**

1. Les calvaires identifiés aux plans graphiques sont protégés, en vertu de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (Cf. dispositions générales, art.7). Toute détérioration ou destruction sera suivie d'une remise en état. Leur localisation devra être indiquée dans les autorisations d'urbanisme, en spécifiant les projets les concernant.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 10.11.2010)

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toutes occupation et utilisation du sol non admises à l'article 2 ;
2. Les dépôts de véhicules ;
3. Les constructions, les remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux dans le périmètre grisé figurant sur les plans de zonage (Zone inondable des ruisseaux de Beux et d'Aube) ;
4. Dans le secteur Aa, tel que reporté aux plans graphiques, les nouvelles constructions agricoles et les constructions d'habitations et annexes liées aux exploitations agricoles sont interdites.
5. Excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des

zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
4. Les activités de services, de commerce, de tourisme, d'artisanat, de bureau ou industrielles, à condition d'être complémentaires à une exploitation agricole existante et d'être situées à proximité de celle-ci.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole.
6. Les ouvrages et installations techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général ou utilisant des énergies renouvelables.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou aux constructions admises, ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou nécessaires aux ouvrages techniques ou installations admis.
8. Les constructions admises, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des forêts classées en espaces boisés classés.

---

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

---

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

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

#### **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant
  - a) la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
3. La création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les RD71 et RD71a est interdite.

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

## **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

## **II – Assainissement**

### **Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
2. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental et en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

### **Eaux pluviales**

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

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

— Sans objet.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction, ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement desdites voies existantes, à modifier ou à créer ; pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci après :
  - RD 71 : 35 mètres comptés depuis l'alignement de la voie.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

— Sans objet.

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

— Sans objet.

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

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 9 mètres au faîtage.
2. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur maximale des annexes à l'habitation, calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture et à 5 mètres au faîtage.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Pour toute construction,
  - les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>4</sup>.
  - l'utilisation du blanc pur, des couleurs vives ou brillantes, de matériaux brillants (hors panneaux et toits solaires) seront interdits pour les façades, les murs et les toitures.
3. Les façades des bâtiments d'exploitation agricole seront traitées avec un soin particulier (choix des matériaux, bonne association des matériaux...). L'utilisation de bardage de couleur argentée en façade est interdite. La couverture des toitures des constructions agricoles liées à l'exploitation sera de teintes naturelles rouge – terre cuite ou noire, ou vert sombre ou gris et d'aspect mat (à défaut de toits végétalisés, de tuiles solaires ou de panneaux solaires).
4. En dehors des tuiles solaires et panneaux solaires, des toits végétalisés, des toits plats et toits terrasses, la couverture des toits des constructions d'habitation devra s'inscrire dans les teintes naturelles des camaïeux de rouges-terres cuites et d'aspect mat. Les caissons de volets extérieurs sont interdits pour l'habitation.
5. Les annexes à l'habitation seront construites :
  - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

---

<sup>4</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

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

1. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques.

Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable et sont admises (ex : entretien des berges...).

L'abattage et la coupe<sup>5</sup> des éléments boisés sains sont interdits sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe d'éléments boisés sains sera suivi de nouvelles plantations<sup>6</sup>.

---

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

---

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

— Sans objet.

---

<sup>5</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>6</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.

## **V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Sont classés 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 L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient 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 atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués au rapport de présentation, ainsi que dans l'aire définissant un risque naturel (zone inondable des ruisseaux d'Aube et de Beux).

La zone N comporte :

- un secteur Nf qui correspond aux espaces de forêt.
- un secteur Nj qui correspond aux bandes d'espaces verts à l'arrière du tissu urbain, où certaines annexes sont admises.

---

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

---

### **- Rappel**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 10.11.2010).

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 ;
2. Les constructions, remblais et la création d'obstacles à l'écoulement des eaux dans le périmètre spécifique figurant sur les plans de zonage (Zone inondable des ruisseaux de Beux et d'Aube) ;
3. Excepté les ouvrages publics, la construction de bâtiments et de murs à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau ;

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

1. Les ouvrages et installations techniques, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général, ou utilisant des énergies renouvelables, ou liés à la desserte des occupations du sol admises.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, nécessaires aux ouvrages ou installations techniques admis, aux constructions admises.

3. En secteur Nf, les constructions et installations, à condition qu'elle soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, qu'elles n'excèdent pas 70 m<sup>2</sup> de SHOB, que les constructions soient d'un seul niveau.
4. En secteur Nj :
  - les annexes de type abris à animaux et de jardins, et piscines, à condition qu'elles n'excèdent pas 30m<sup>2</sup> de SHOB et qu'elles soient d'un seul niveau ;
  - les abris à animaux, à condition que l'élevage des animaux soit exclusivement de type familial ;
  - pour les constructions existantes aux bords des étangs, les extensions, à condition qu'elles n'excèdent pas 10% de la SHOB calculée lors de l'approbation du PLU, qu'elles soient d'un seul niveau et inférieures à 3m de hauteur à l'égout de toiture et à 5m au faitage depuis le terrain naturel avant tout remaniement ;

---

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

1. La création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales RD 71 et RD 71A est interdite.

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### **II – Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental et en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

##### **Eaux pluviales**

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

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

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 6 ares.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des dites voies existantes, à modifier ou à créer ; pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En secteur Nj, le recul minimal des éoliennes par rapport aux limites séparatives est fixé à 3 mètres. Le mât et les pâles sont pris en compte pour le calcul du recul.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. En secteur Nf, la construction n'excèdera pas 70 m<sup>2</sup> de SHOB sur un même terrain.
2. En secteur Nj, les annexes admises et piscines n'excéderont pas 30m<sup>2</sup> de SHOB sur un même terrain. Les extensions des constructions existantes aux bords des étangs seront limitées à 10% de la SHOB calculée lors de l'approbation du PLU.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. En secteur Nf, les constructions présenteront un seul niveau, leur hauteur maximale étant fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.
2. En secteur Nj, les constructions admises présenteront un seul niveau, leur hauteur maximale étant fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture et à 5 mètres au faitage.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les matériaux de construction destinés à être recouverts ne devront pas rester nus<sup>7</sup>.
3. En secteur Nj, les annexes seront construites :
  - soit en dur, d'aspect harmonieux avec la construction principale ;
  - soit avec des matériaux destinés à cette affectation (bois, PVC, fer forgé pour les tonnelles....) ; dans tous les cas, la construction à partir de matériaux de fortune est interdite.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

— Sans objet.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. La zone comporte les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5, alinéa 7 du code de l'urbanisme, et symbolisés par un graphisme spécifique sur les plans graphiques.

Conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à autorisation préalable.

L'abattage et la coupe<sup>8</sup> des éléments boisés sains sont interdits sauf pour des raisons de sécurité (éléments dangereux) ou pour des projets présentant un intérêt public ou général. En dehors de ces deux cas, tout abattage et coupe d'éléments boisés sains sera suivi de nouvelles plantations<sup>9</sup>.

---

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

---

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

— Sans objet.

---

<sup>7</sup> ne concerne pas les façades en moellons traitées spécialement.

<sup>8</sup> en dehors des coupes d'entretien courant

<sup>9</sup> A la charge de personne publique ou privée ayant arraché le ou les éléments boisés.

## **A N N E X E S**

**1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

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 ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- d) A délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne 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 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été

formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

#### Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure 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 au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d) de l'article L123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mis en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L13-15 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 le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés aux a) à c) de l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

#### Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d) de l'article L123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisations de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

#### Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## **2. Définition des espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article L 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code.

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

Article R 130-1 : « Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
  - 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
  - 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
  - 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
  - 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.
- La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

### **3. Définition de la surface hors œuvre et du COS**

#### Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction.

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

#### **4. Définitions utiles**

##### **a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à déclaration préalable (R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

**b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire :

- dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs ou plus de six tentes ou caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- pour le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements (R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs (lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements) ou 20 % du nombre des emplacements.

La pratique du camping est réglementée par les articles R111-41 à R 111-43 du code de l'urbanisme.

**c) Les parcs résidentiels de loisirs et HLL**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire (Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Art. R 111-31 du code de l'urbanisme). Leur implantation est encadrée par les dispositions prévues à l'article R 111-32 du code de l'urbanisme.

**d) Les résidences mobiles de loisirs.**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Art. R 111-33 du code de l'urbanisme). Leur installation est encadrée par les dispositions des articles R 111-34 à R 111-36 du code de l'urbanisme.