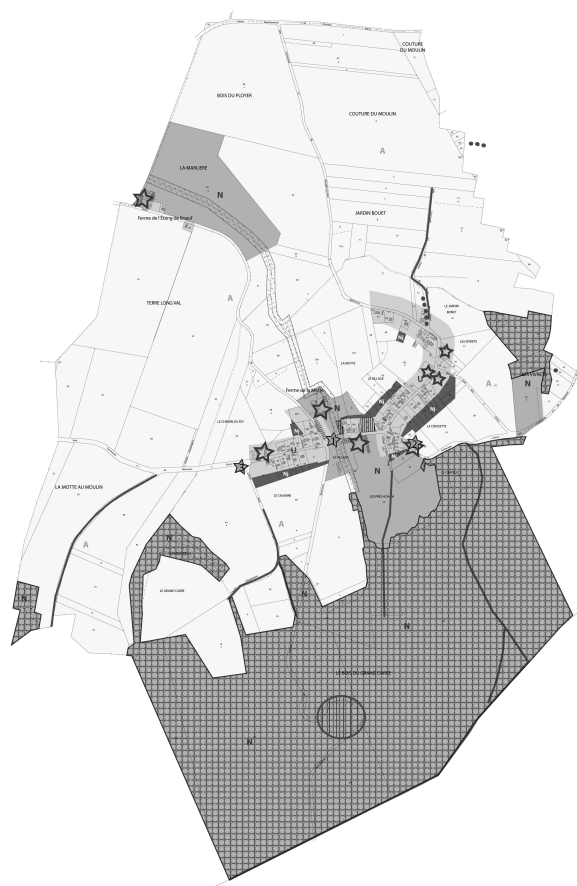


Département de l'OISE

Commune de BEAUGIES SOUS BOIS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 - RÈGLEMENT



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

I. DISPOSITIONS GENERALES .....	3
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	8
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER .....	15
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	16
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	21
ANNEXES.....	27



# **TITRE 1**

## **I. DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **BEAUGIES SOUS BOIS**.

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

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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 ) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

3 ) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural** : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général ...

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

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zone urbaine (dite zone U), zone agricole (dite zone A) et en zone naturelle et forestière (dite zone N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.123.11 et R.123.12 du C.U). En outre, sur le document graphique figurent les espaces boisés à conserver ou à créer (L.130-1 du C.U.).

- 1) La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II est la zone U.
- 2) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III est la zone : A.
- 3) La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la zone : N.
- 4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent sur le plan de zonage. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
- 5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

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

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

## **TITRE 2**

### **II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

Le présent titre s'applique à la zone urbaine (U) du PLU correspondant au bourg existant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au bourg existant de BEAUGIES SOUS BOIS. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone d'habitat individuel est caractérisée par un tissu urbain de type ancien avec quelques constructions plus récentes. Les constructions anciennes sont, le plus souvent, édifiées en ordre continu sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue ou, le cas échéant, prolongées d'un mur. Les constructions récentes sont plutôt implantées en retrait par rapport aux voies. Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel du village, en particulier l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de BEAUGIES SOUS BOIS.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse

#### ARTICLE U-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à destination artisanale non soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions en sous-sol à condition de réaliser une étude de sol attestant de la faisabilité sans risque du projet.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour (un rayon de giration de 19 mètres est imposé).

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

#### ***1- Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) Eaux usées***

Conformément au zonage d'assainissement de la commune, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec la destination (250 m2 minimale pour les habitations), située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de l'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### ***3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications***

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## ARTICLE U-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Un terrain est constructible dès lors que sa superficie est de 1000 m<sup>2</sup> minimum.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux piscines non couvertes,
- à l'implantation de bâtiments annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les bâtiments annexes doivent être implantés en continuité ou à l'arrière des constructions principales sans limite de profondeur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux piscines non couvertes,
- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- aux constructions à destination agricole.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

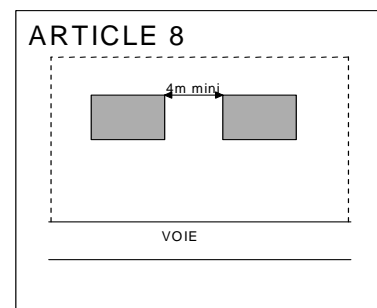
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE U-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,



- aux constructions à destination agricole.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 1/ Dispositions générales (hors bâtiments d'exploitation agricole)

##### *- Toiture et couverture*

Les toitures sont obligatoirement à pans, le degré de chaque pente pris entre le faitage et la gouttière doit être de 35° au moins, les pans pouvant comporter des décrochements.

Les toitures à pans seront réalisées en tuiles ou en ardoises ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile ou à l'ardoise.

##### *- Façades et parements extérieurs*

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

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le parement extérieur des façades des constructions à destination d'habitation devra rappeler ou incorporer des éléments en brique ou avec des matériaux d'aspect analogue à la brique.

#### - Ouvertures

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Les châssis de toit auront une surface inférieure à 0,80 m<sup>2</sup>.

#### - Clôtures et Portail

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre, constitué de matériaux identiques à ceux des constructions principales
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,5 mètre.

La hauteur de clôture est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur plein constitué de matériaux identiques à ceux des constructions avoisinantes
- Soit d'un soubassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage
- Soit d'un grillage

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### - Dispositions diverses

Hormis les citernes à azote liquide, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

#### - Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

### 2/ Interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU (hors bâtiments d'exploitation agricole)

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

### **3/ Le bâti nouveau postérieur à la date d'approbation du PLU (hors bâtiments d'exploitation agricole)**

Les bâtiments nouveaux postérieurs à la date d'approbation du PLU seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

## **ARTICLE U-12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire..),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les aires collectives, dégroupement compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Espaces libres et plantations***

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article U-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites en bordure des voies.

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

### **ARTICLE U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,3.

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette (SHON) effective au moment du sinistre,
- les constructions de bâtiments d'exploitation agricole.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## **TITRE 3**

### **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER**

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.  
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

Cette zone comprend un secteur Ai concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques).

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

#### ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ai concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques), toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions et des projets liés au Plan de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA), sous réserve de prescriptions.

Sur le reste de la zone A, hors secteur Ai, tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

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

Hormis en secteur Ai :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions (habitations et annexes, bâtiments d'exploitation agricole) et installations à condition qu'elles soient destinées à l'exploitation agricole.
- Les logements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à condition :
  - que leur nombre soit limité à un logement maximum par exploitation agricole et qu'il soit strictement nécessaire à l'exploitation agricole
  - qu'ils soient limités à 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette maximum par logement
  - qu'ils soient situés à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation sauf contrainte technique justifiée (cours d'eau, chemin,...).
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural :
  - les activités de préparation et d'entraînement des équidés en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
  - les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
  - le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
  - les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
  - les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
  - les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole,
  - les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes.
- Les mares dans la mesure où elles respectent le code de l'environnement.

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

### ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### 2 - Assainissement

##### a) eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement de la commune, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec la destination (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations), située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de l'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Par rapport à la limite d'emprise des routes départementales, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 m.

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

## **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance minimum de 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **1/ Constructions à destination d'habitation**

### *- Toiture et couverture*

Les toitures sont obligatoirement à pans, le degré de chaque pente pris entre le faitage et la gouttière doit être de 35° au moins, les pans pouvant comporter des décrochements.

Les toitures à pans seront réalisées en tuiles ou en ardoises ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile ou à l'ardoise.

### *- Façades et parements extérieurs*

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

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le parement extérieur des façades des constructions à destination d'habitation devra rappeler ou incorporé des éléments en brique ou avec des matériaux d'aspect analogue à la brique.

### *- Ouvertures*

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Les châssis de toit auront une surface inférieure à 0,80 m<sup>2</sup>.

### *- Clôtures et Portail*

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre, constitué de matériaux identiques à ceux des constructions principales
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,5 mètre.

La hauteur de clôture est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur plein constitué de matériaux identiques à ceux des constructions avoisinantes
- Soit d'un soubassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage
- Soit d'un grillage

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

### *- Dispositions diverses*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

*- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation*

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

**2/ Les bâtiments d'exploitation agricole**

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

**ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756, 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

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

**1) Espaces boisés classés**

Sans objet.

**2) Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un aménagement paysager végétal doit être réalisé autour du bâtiment avec des essences locales.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond principalement à la zone naturelle de la commune qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité des sites. Elle englobe notamment les boisements et les principales prairies.

Elle comprend également deux secteurs :

- un secteur Ni concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques)
- un secteur Nj correspondant aux jardins situés à l'arrière des maisons.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

En secteur Ni concerné par le risque inondation (matérialisé sur les documents graphiques), toute nouvelle construction est interdite.

Sur le reste de la zone N, hors secteur Ni, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

#### ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Ni et Nj :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la gestion forestière.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante à cette même date.
- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de 150 % de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- L'implantation de bâtiments annexes aux habitations.
- Les mares dans la mesure où elles respectent le code de l'environnement.
- Les piscines non couvertes.
- Les abris couverts pour animaux, partiellement clos, à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante.

Dans le secteur Nj :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'implantation de bâtiments annexes aux habitations situées en zone U dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit
- Les piscines non couvertes.

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

### ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

#### *1 - Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral..

#### *2 - Assainissement*

##### a) eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement de la commune, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Le pétitionnaire devra joindre à son dossier de permis de construire le plan de son dispositif d'assainissement autonome.

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec la destination (250 m2 minimale pour les habitations), située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de l'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

**ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Par rapport à la limite d'emprise des routes départementales, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 m.

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ou l'emprise publique ne soit pas diminuée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance minimum de 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les constructions ne soit pas diminuée.

**ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

## ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R+combles aménageables). Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, à l'extension ou à la surélévation des constructions existantes dans la mesure où leur hauteur initiale à la date d'approbation du présent PLU n'est pas dépassée.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions non destinées à l'habitation est limitée à 11 mètres. Toutefois, cette limite peut être dépassée pour des raisons techniques liées à l'activité exercée.

## ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1/ Dispositions générales des constructions à destination d'habitation

#### *- Toiture et couverture*

Les toitures sont obligatoirement à pans, le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être de 35° au moins, les pans pouvant comporter des décrochements.

Les toitures à pans seront réalisées en tuiles ou en ardoises ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile ou à l'ardoise.

#### *- Façades et parements extérieurs*

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

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le parement extérieur des façades des constructions à destination d'habitation devra rappeler ou incorporer des éléments en brique ou avec des matériaux d'aspect analogue à la brique.

#### *- Ouvertures*

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Les châssis de toit auront une surface inférieure à 0,80 m<sup>2</sup>.

#### - Clôtures et Portail

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre, constitué de matériaux identiques à ceux des constructions principales
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,5 mètre.

La hauteur de clôture est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

- Soit d'un mur plein constitué de matériaux identiques à ceux des constructions avoisinantes
- Soit d'un soubassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage
- Soit d'un grillage

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

#### - Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

## **2/ Interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU**

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.

- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

#### **ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756, 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

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

##### **1) *Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **2) *Espaces libres et plantations***

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

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

#### **ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ANNEXES**

# ANNEXE I - DEFINITIONS

## SOMMAIRE

Zonage

Occupation du sol

Voirie

Terrain

Implantation, forme et volume des constructions

Hauteur

Coefficient d'occupation du sol

Divers

# Z O N A G E

*Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.*

## **ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : U, N, A, ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## **SECTEUR**

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : Ni, secteur dans lequel la possibilité de construire est très limitée).

## **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UB, ...).

## **ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N » , elles correspondent aux espaces 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. Des constructions peuvent y 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.

## **ZONES AGRICOLES**

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

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

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées

|

## **EMPLACEMENT RESERVE :**

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

## **ESPACE BOISE CLASSE :**

### ***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 relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

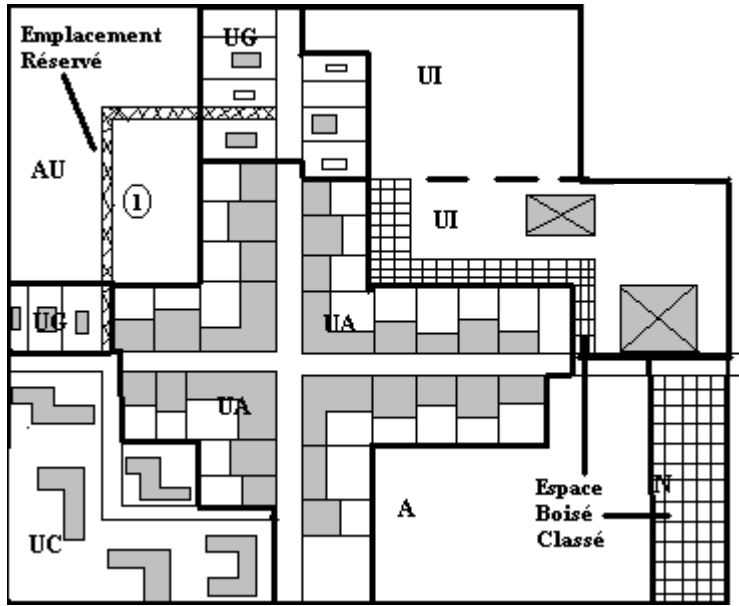
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> livre 3 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- 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... »



# OCCUPATION DU SOL

## **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

## **LOTISSEMENT :**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION**

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

# VOIRIE

## VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

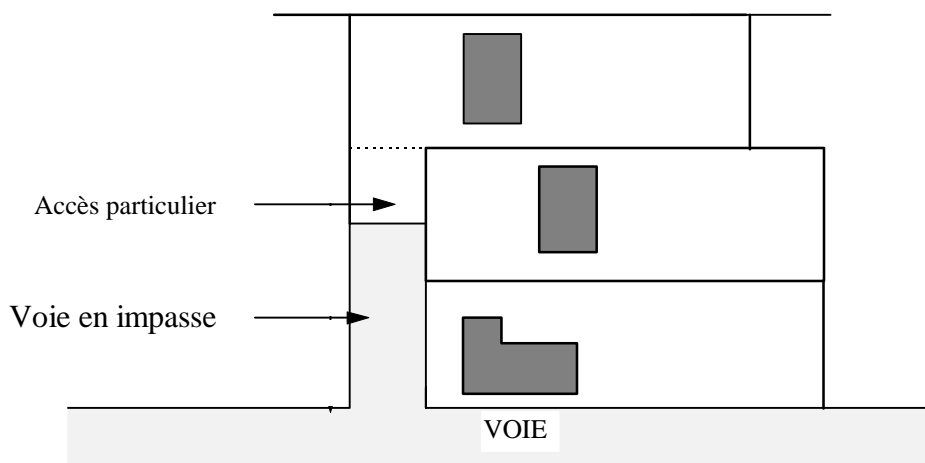
## VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

## ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-dessous)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

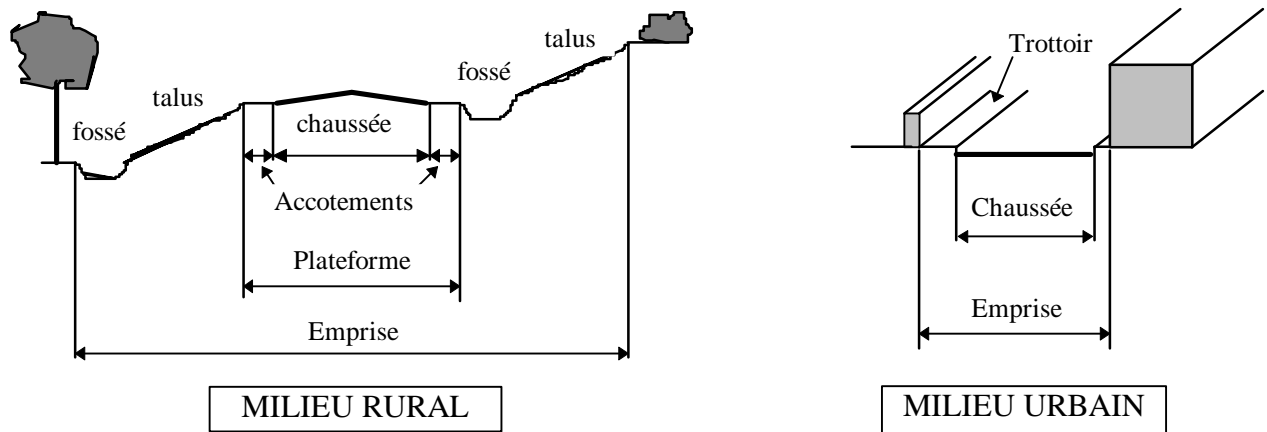


## **ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

## **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Il convient de distinguer :

### LA PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

### SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation , COS ,etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

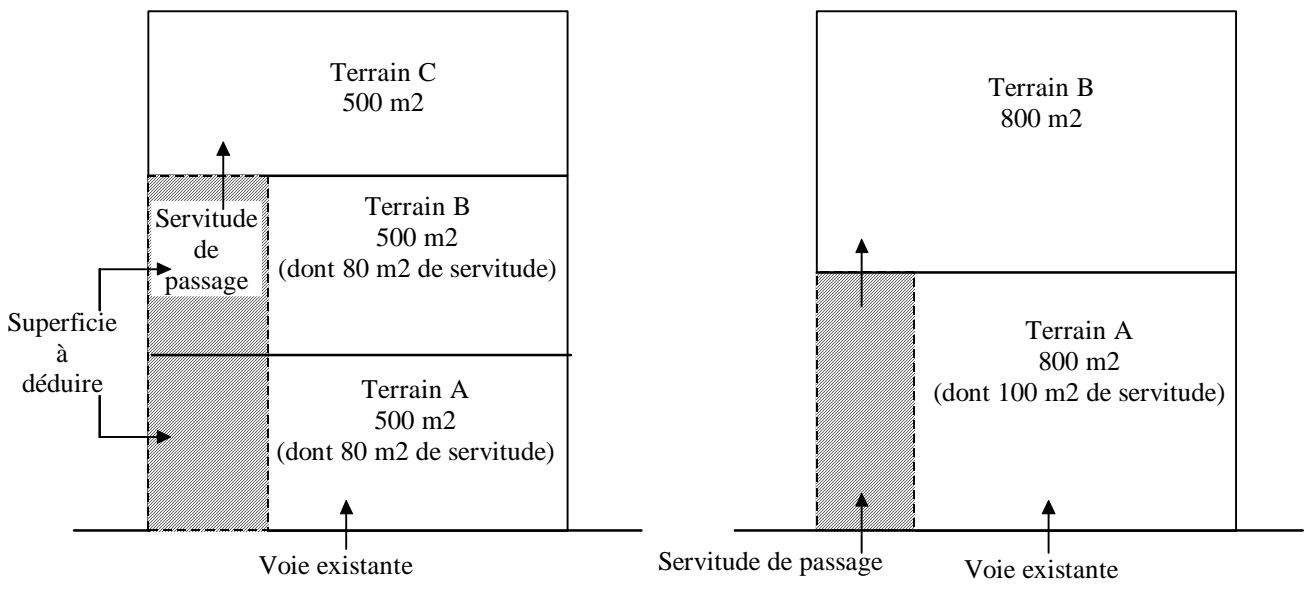
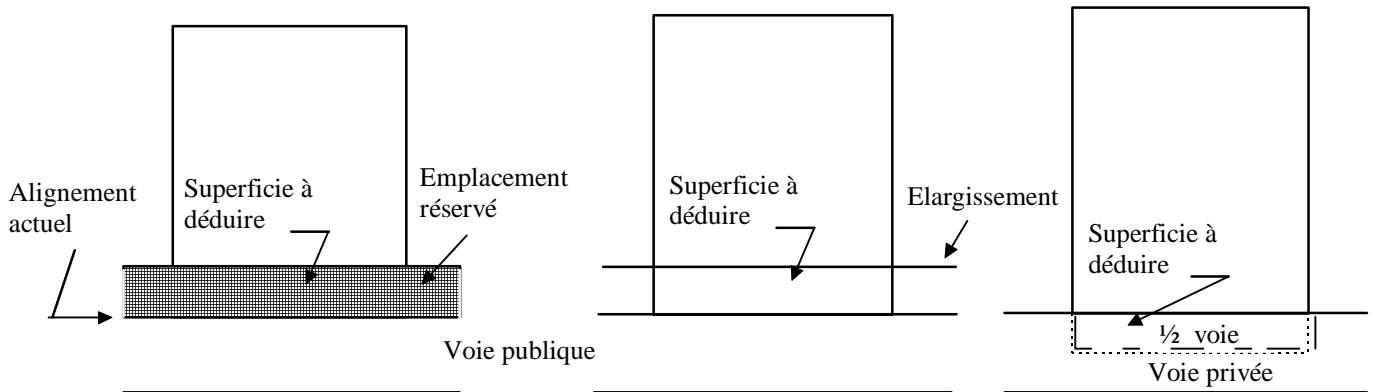
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

## SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

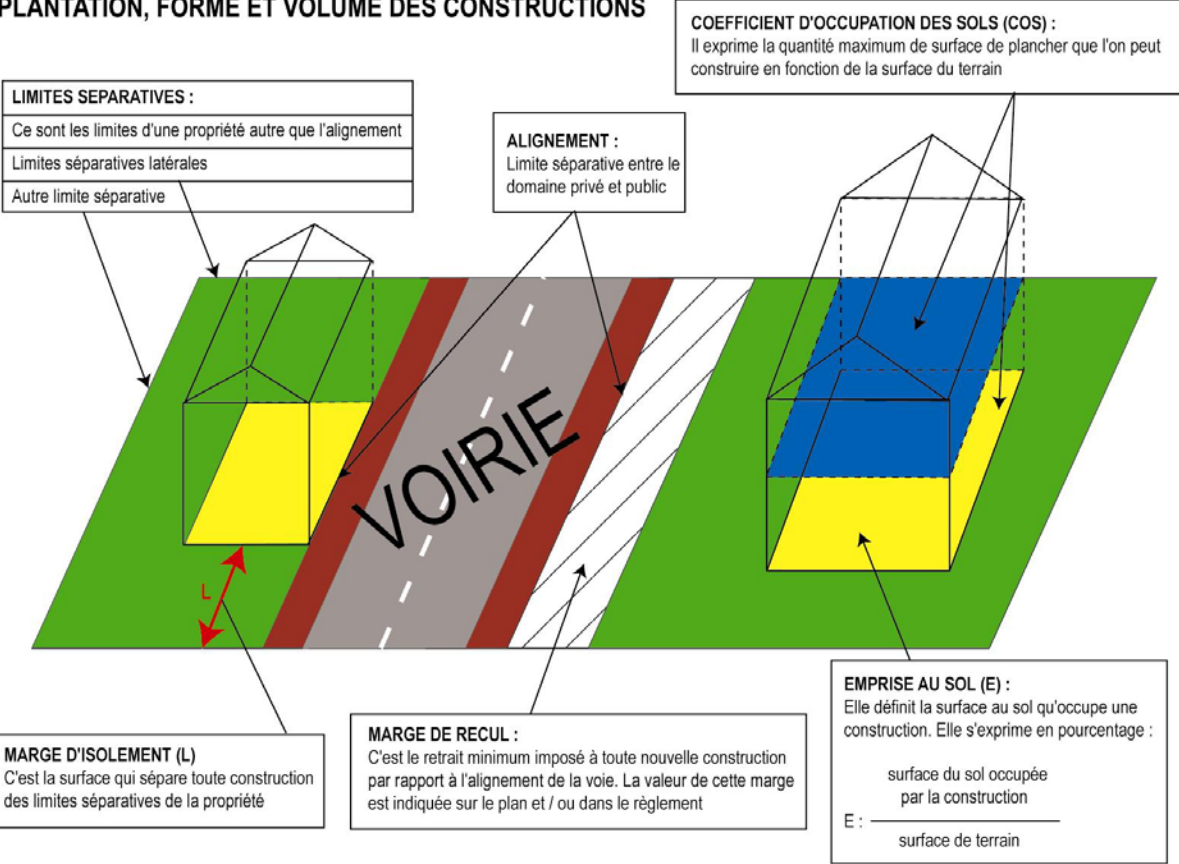
## **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

## **LIMITES SEPARATIVES**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

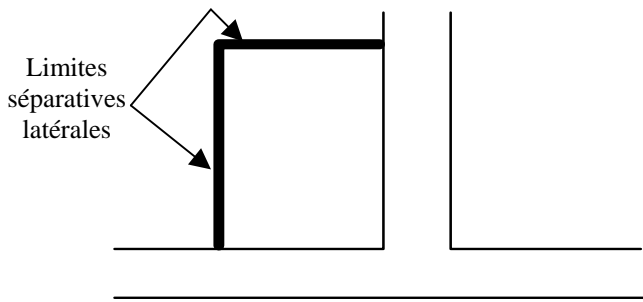


Fig 1

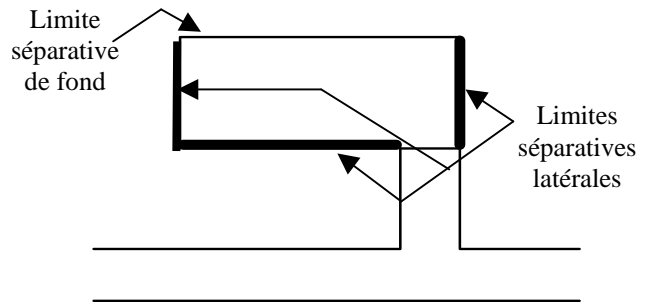


Fig 2

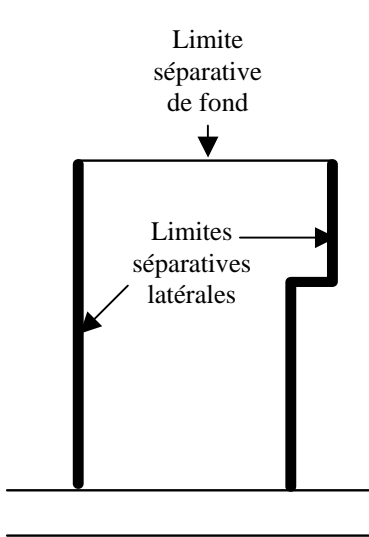


Fig 3

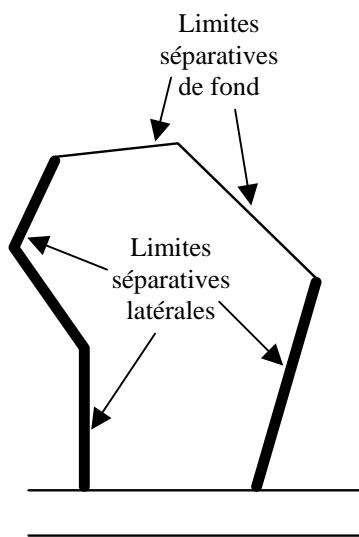


Fig 4

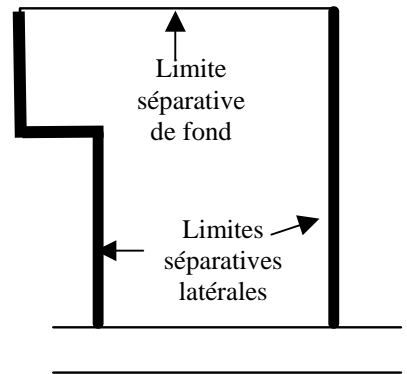


Fig 5

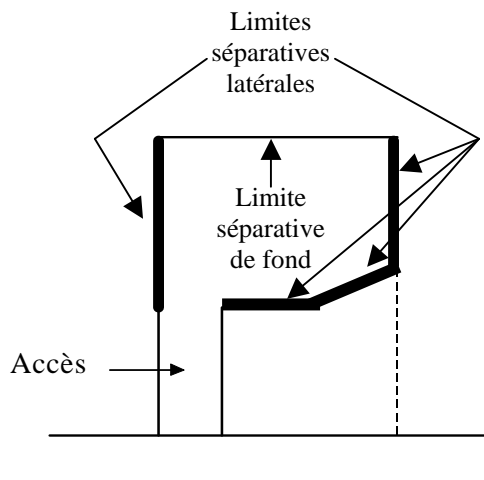


Fig 6

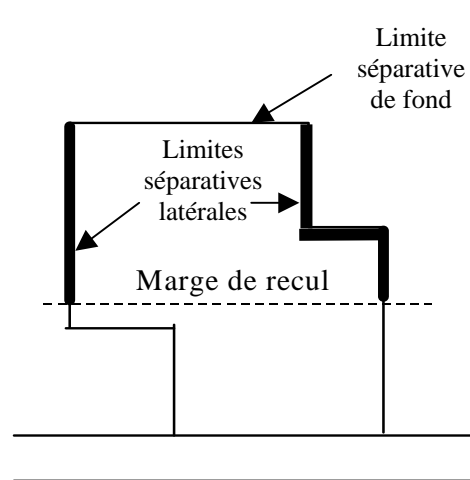


Fig 7

## MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc ...

En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, les garages etc...

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1m90 au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...).

# HAUTEUR

## **HAUTEUR TOTALE (HT)**

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## **TERRAIN NATUREL**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

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

### **C.O.S. :**

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :  $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de plancher.

### **C.O.S. RESIDUEL :**

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

**Exemple** : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,30, on peut réaliser  $1000 \times 0,30 = 300$  m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup>, d'où un COS résiduel de 0,1.

### **SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE (SHOB) :**

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

### **SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON) :**

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

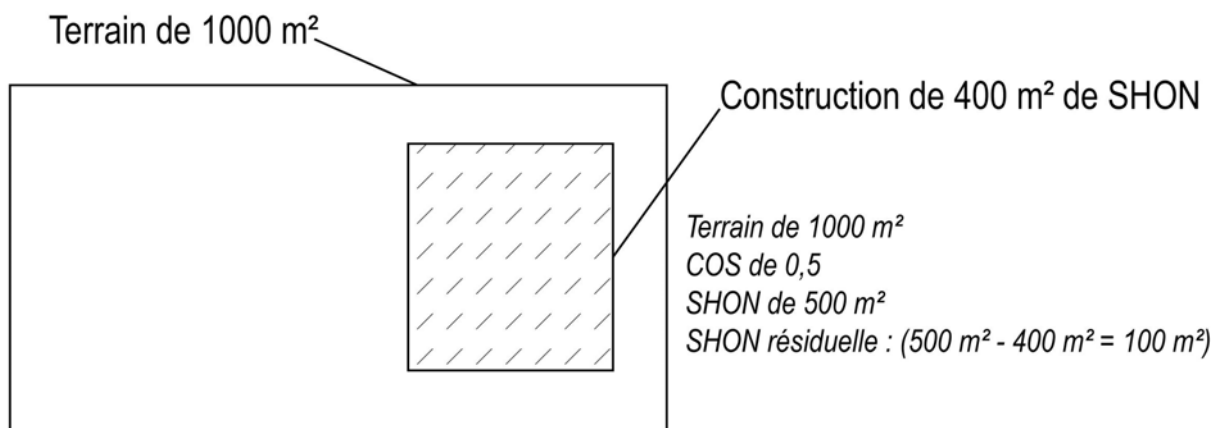
- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, 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 ,
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.

- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

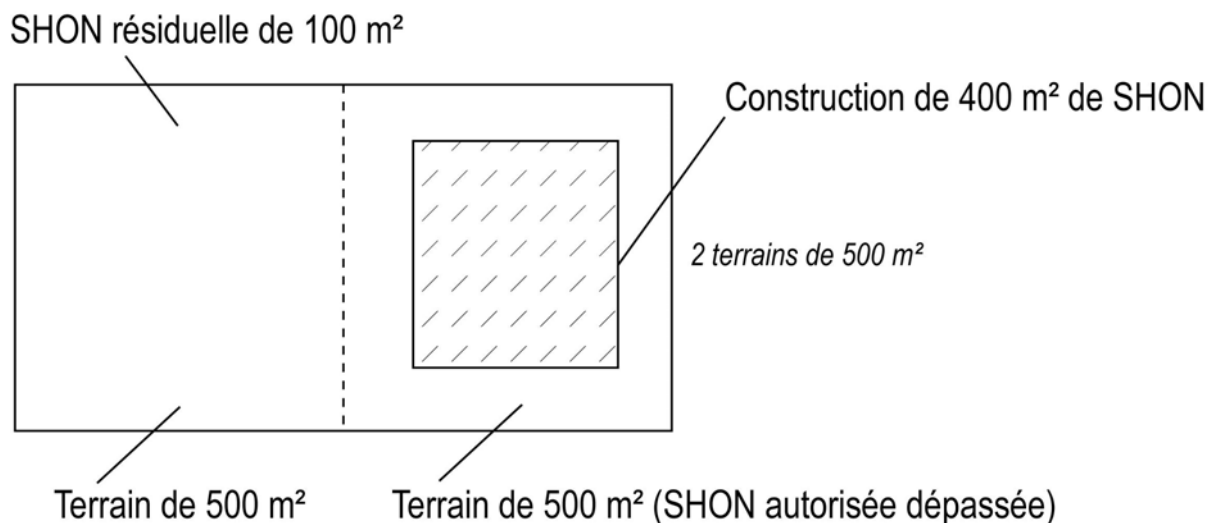
Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

**Ainsi, par exemple, en ce qui concerne les combles et sous-sols, sont considérés comme non aménageables ceux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, à partir de la face interne de ces derniers.**

En outre, sur certaines zones du PLU, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, « si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».



### Après division foncière (depuis moins de 10 ans)



## **D I V E R S**

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS :

### Dispositions du code civil

- **Article 676**

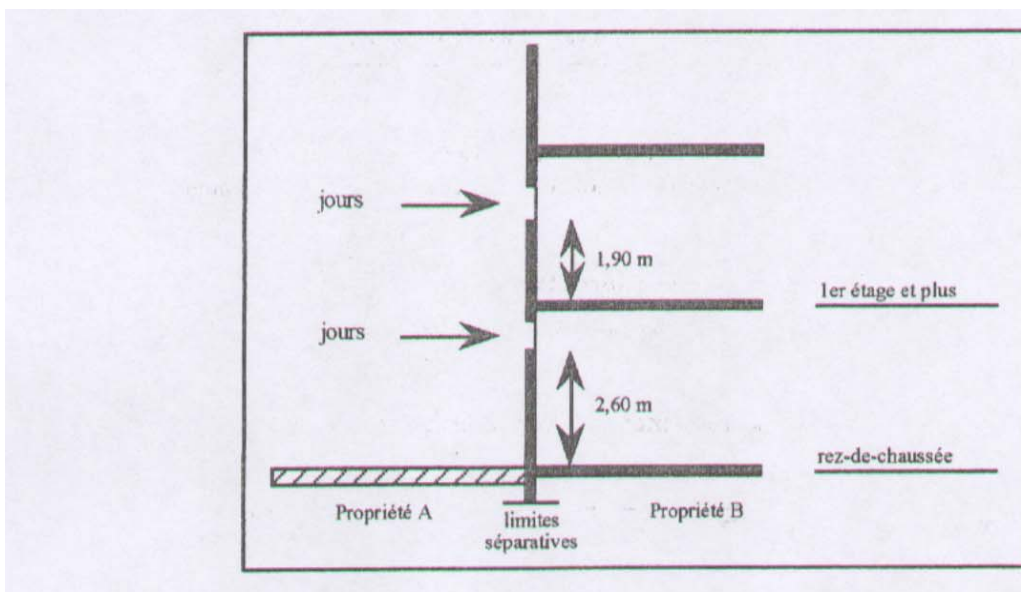
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

- **Article 677**

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

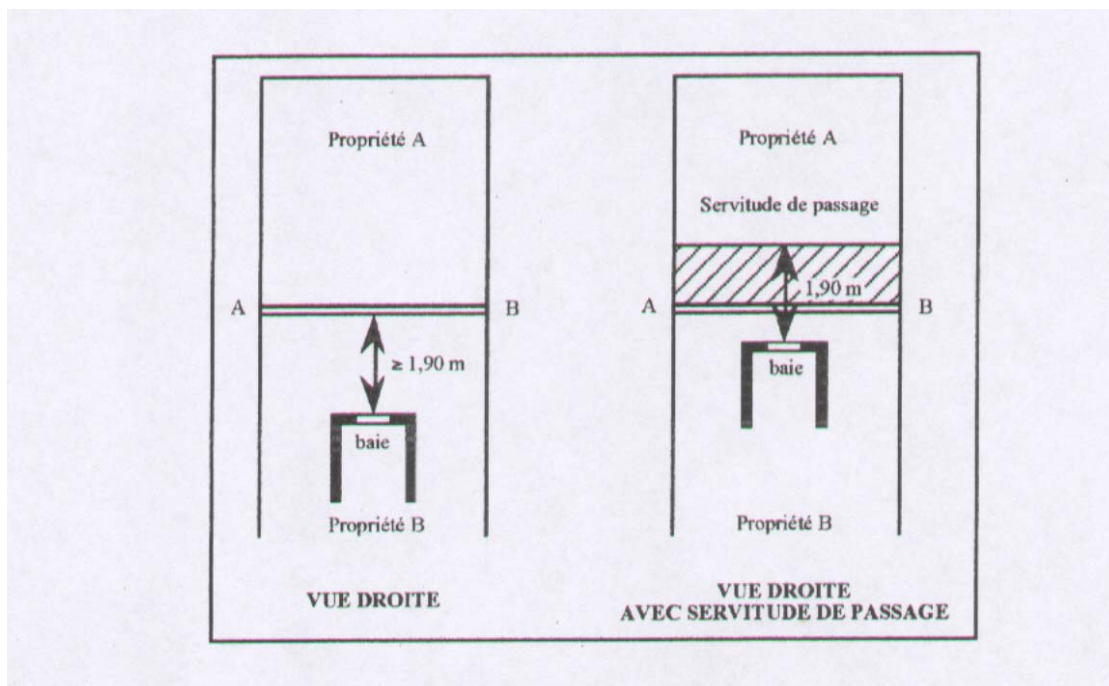


## LES VUES :

### Dispositions du code civil

#### Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

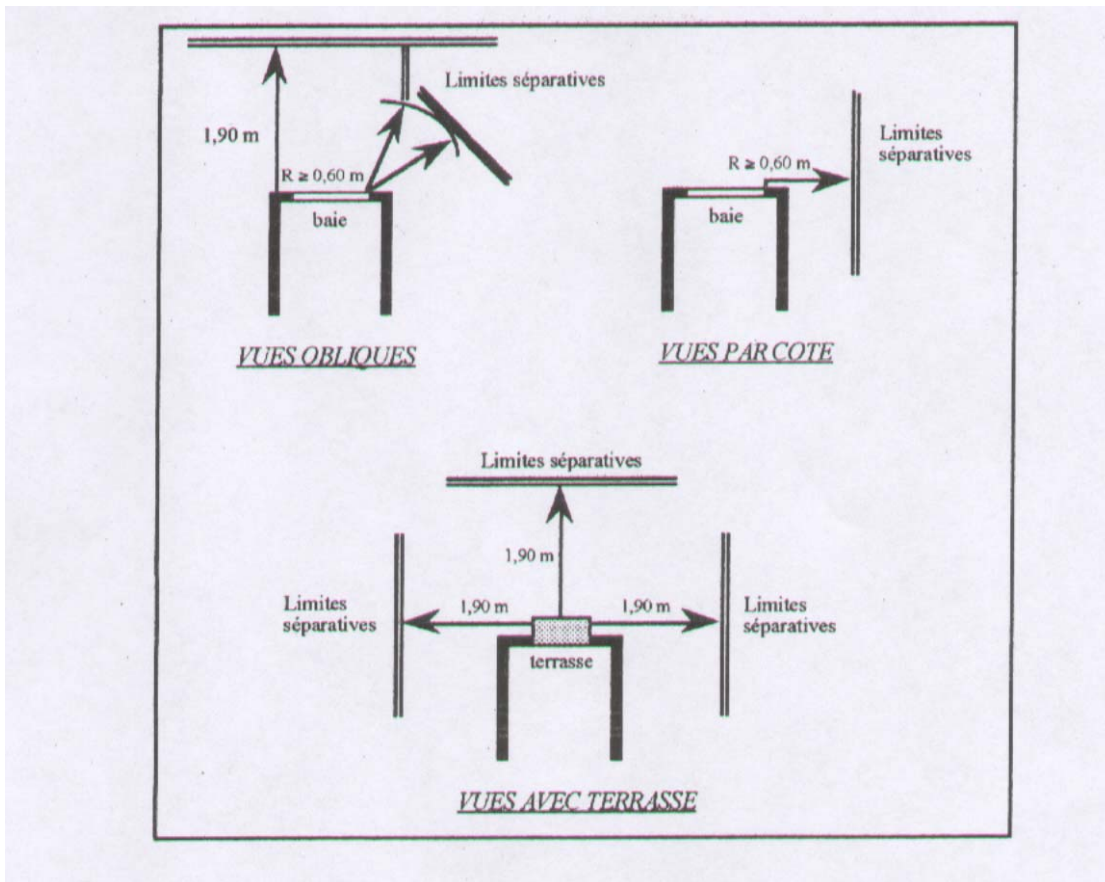


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• **Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

*"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance "*

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



# A N N E X E I I

## RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

### (C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

**Article R 111.15** – 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.

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