

M A Î T R I S E
D ' O U V R A G E



R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de

R A N R U P T



RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision Allégée n°1

APPROUVÉE

Dossier vu pour être annexé
à délibération du Conseil
communautaire en date du
15.1.05 | 2023



A Schirmeck
Le Président,
Jean-Bernard PANNEKOECKE

Atelier **inSitu**

1 place Saint-Antoine
67200 Strasbourg

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 6 -RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RANRUPT et se substitue au Règlement National d'Urbanisme.

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

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables et dont les dispositions sont les suivantes :

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A - Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2)

- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2.)

- 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 (article R.111-21)

b) si les constructions sont prévues sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (article R.111-4).

B - Par l'article R.111-14-2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2) En outre, sont et deviennent applicables les articles L.111-9, L.111.10, L123-5, L.421-4 du Code de l'Urbanisme qui disposent que :

A - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération (article L.111-9).

B - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation (l'article L.111-10).

C - L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L.111.8 sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L.123-5).

D - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération (article L.421-4).

II - S'AJOUTENT AUX REGLES PROPRES DU P.L.U. LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION ET L'OCCUPATION DU SOL CREEES EN APPLICATION DE LEGISLATIONS PARTICULIERES ET QUI SONT REPORTEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE "SERVITUDES" ET RECAPITULEES DANS LES ANNEXES DU P.L.U.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

I - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont les zone UA (qui comporte un secteur UAa) et UB.

II - LES ZONES A URBANISER

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

- la zone IAU, qui comporte un secteur IAU1
- la zone IIAU

III - LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement est la zone A qui comporte un secteur Aa.

IV - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone naturelle à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement est la zone N qui comporte un secteur Nb et Ne.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un 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.

Les adaptations mineures sont instruites dans les conditions définies par l'article R.421-15, 3ème alinéa dont le texte est le suivant :

"Le service chargé de l'instruction instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au plan d'occupation des sols ou au document d'urbanisme en tenant lieu, aux prescriptions des règlements des lotissements ainsi qu'aux cahiers des charges des lotissements autorisés sous le régime en vigueur avant l'intervention du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, ou les dérogations aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol".

ARTICLE V - CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE VI - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit est autorisée.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qui est l'habitat.

Cette zone comporte un secteur UAa localisé au Col de Steige et qui diffère notamment par sa réglementation des articles 1 et 2.

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

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
 - industriel,
 - les abris de chasse et de pêche.
3. Les carrières
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures....

En outre, dans le secteur UAa uniquement

Les constructions à usage :

- d'artisanat,
- de commerces,
- de bureaux et services,
- agricole,

- d'entrepôts commerciaux,
- d'installations classées.

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

II - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir uniquement dans la zone UA.

III - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone

Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol.

En outre, dans la zone UA uniquement

1. Les constructions à usage d'artisanat, agricole, agricole à usage familial¹ et d'entrepôts à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.

2. Les installations classées, à condition qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (telles que : droguerie, boulangerie,...) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.

3. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés

¹ Définition : cf. glossaire en annexe

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

2. Toute construction ou installation doit être édifiée :
 - . suivant la ligne des ou de la construction(s) voisine(s) existante(s),
 - . suivant un recul d'au moins 30 mètres par rapport aux limites des forêts soumises au régime forestier,
 - . suivant un recul d'au moins 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à la RD 424 *hors agglomération*,
 - . suivant un recul d'au moins 15 mètres pour toutes les constructions par rapport à la RD 214, *hors agglomération*.
2. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Dispositions générales

1. **Sur une profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public, toutes les constructions sont autorisées** et pourront s'implanter le long de des limites séparatives.
Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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. **Au-delà de cette profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public, sont autorisées :**
 - les constructions annexes qui peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.5 mètres. Lorsque la construction annexe ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres et sa hauteur totale est limitée à 5 mètres ;

- les bâtiments publics qui peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes³, à l'exception des annexes liées à l'activité agricole, est fixée à 3 mètres au faîtage en cas d'implantation sur limite séparative et à 5 mètres au faîtage lorsqu'elles sont implantées en recul.
3. La hauteur maximale des dépendances⁴ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

³ Définition : cf. glossaire en annexe

⁴ Définition : cf. glossaire en annexe

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les éléments de grès apparents sur les façades ne pourront être enduits.
3. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
4. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes ainsi que pour les constructions à usage agricole.
5. La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.
6. Le bardage des constructions sera plan (pas de rondins) et de teinte foncée.
7. Les paraboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).

Toitures

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 30 et 45° sauf pour les constructions annexes et les bâtiments publics pour lesquels la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.
2. En cas d'extension de bâtiment dont la pente diffère des valeurs édictées ci-dessus, une pente similaire à l'existant sera autorisée.
3. Un seul pan de toiture pourra recouvrir un étage complet (hors combles) de la construction.
4. La couleur des matériaux de toitures des volumes principaux devra rappeler celle de la terre cuite rouge ou brun flammé.
5. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
6. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

7. Les installations domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront autorisés.

Clôtures

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 2 mètres à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 1 mètre à partir du sol naturel.
3. Les clôtures végétales seront de préférence composées de haies mixtes ; l'utilisation de résineux est déconseillée.
4. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement devront être réalisées.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone localisée au Col de Steige, présentant une vocation principale à usage touristique.

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

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation non liée à une structure touristique,
 - d'artisanat et industriel,
 - de commerces non liée à une structure touristique,
 - de bureaux et services non liée à une structure touristique,
 - agricole,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - d'installations classées,
 - les abris de chasse et de pêche.
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures....

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.).

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :

- . les affouillements et exhaussements de sol,
- . les aires de jeu et de sports non motorisés,
- . les aires de stationnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation doit être édifée :
 - . à l'alignement ou suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - . suivant un recul d'au moins 30 mètres par rapport aux limites des forêts soumises au régime forestier.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire 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. Les constructions annexes peuvent être édifiées le long de toutes limites séparatives.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 200m².

ARTICLE 10 UB- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes⁴ à l'exception des annexes liées à l'activité agricole, est fixée à 3 mètres au faîtage en cas d'implantation sur limite séparative et à 5 mètres au faîtage lorsqu'elles sont implantées en recul.

⁴ Définition : cf. glossaire en annexe

3. La hauteur maximale des dépendances⁵ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les éléments de grès apparents sur les façades ne pourront être enduits.
3. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
4. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes ainsi que pour les constructions à usage agricole.
5. La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.
6. Le bardage des constructions sera plan (pas de rondins) et de teinte foncée.
7. Les paraboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).

⁵ Définition : cf. glossaire en annexe

Toitures

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 30 et 45° sauf pour les constructions annexes et les bâtiments publics pour lesquels la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.
2. En cas d'extension de bâtiment dont la pente diffère des valeurs édictées ci-dessus, une pente similaire à l'existant sera autorisée.
3. Un seul pan de toiture pourra recouvrir un étage complet (hors combles) de la construction.
4. La couleur des matériaux de toitures des volumes principaux devra rappeler celle de la terre cuite rouge ou brun flammé.
5. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
6. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 2 mètres à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 1 mètre à partir du sol naturel.
3. Les clôtures végétales seront de préférence composées de haies mixtes ; l'utilisation de résineux est déconseillée.
4. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 UB- 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 et entretenues.
2. 20% de la superficie des terrains doivent être réservés à des espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0.25.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement...) et destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat.

Cette zone comporte un secteur IAUI, à vocation touristique, qui diffère notamment par sa réglementation des articles 1 et 2.

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

ARTICLE 1 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Dans le secteur IAUI uniquement

Toutes constructions et installations qui ne répondent pas à un usage touristique ou de mise en valeur du site.

Dans toute la zone

1. Les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
 - d'abris de chasse et de pêche
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction.

ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans la zone IAU uniquement (à l'exception du secteur IAU1)

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe III du présent article :

1. Les constructions à usage principal :
 - d'habitation et ses dépendances⁶,
 - de constructions annexes⁷,
 - hôtelier
 - de bureaux et services
 - de commerces
 - d'équipements collectifs
2. Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts, et agricole à usage familial⁸ à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les installations classées, à condition qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (telles que : droguerie, boulangeries,...) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeu et de sports non motorisés
 - les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - les affouillements et exhaussement de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

⁶ Définition : cf. glossaire en annexe

⁷ Définition : cf. glossaire en annexe

⁸ Définition : cf. glossaire en annexe

III - CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU - ACCES ET VOIRIE

I. ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

II VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les futures voies de desserte devront prendre accès sur les emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour.

ARTICLE 4 IAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

III AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dispositions générales

En raison de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, une unité foncière doit avoir une superficie supérieure ou égale à 10 ares.

Dispositions particulières

Ces prescriptions ne concernent pas les terrains recevant des constructions et installations d'infrastructure nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement ou à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

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

Dispositions générales

Toute construction principale peut être implantée à l'alignement ou suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Dispositions générales

1. **Sur une profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public, toutes les constructions sont autorisées** et peuvent s'implanter le long des limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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. **Au-delà de cette profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public, sont autorisées :**

- les constructions annexes qui peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.5 mètres. Lorsque la construction annexe ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres et sa hauteur totale est limitée à 5 mètres ;

- les bâtiments publics qui peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 IAU - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction principale ne devra pas excéder 20% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 IAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes⁹ est fixée à 3 mètres au faîtage en cas d'implantation sur limite séparative et à 5 mètres au faîtage lorsqu'elles sont implantées en recul.
3. La hauteur maximale des dépendances¹⁰ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdit ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes ainsi que pour les constructions agricole à usage familial.

⁹ Définition : cf. glossaire en annexe

¹⁰ Définition : cf. glossaire en annexe

4. Les parables devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lequel elle se situe (toit, façade,...).
5. La ligne de faitage principale sera parallèle au long côté de la construction.
6. Le bardage des constructions sera plan (pas de rondins) et de teinte foncée.
7. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

Toitures

1. *La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 30 et 45°sauf pour les constructions annexes et les bâtiments publics pour lesquels la pente n'est pas réglementée.*
2. Un seul pan de toiture pourra recouvrir un étage complet (hors combles) de la construction.
3. La couleur des matériaux de toitures des volumes principaux devra rappeler celle de la terre cuite rouge ou brun flammé.
4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 2 mètres à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 1 mètre à partir du sol naturel.
3. Les clôtures végétales seront de préférence composées de haies mixtes ; l'utilisation de résineux est déconseillée.
4. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

- constructions à usage d'habitation :
 - . par logement : 2 places
 - . **en plus**, pour toute construction de plus de 2 logements : 1 place visiteur par logement

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone :

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement), destinée à l'urbanisation organisée à long terme. Elle constitue une zone de réserve foncière, à vocation principale d'habitat ou d'équipement collectif. Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

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

ARTICLE 1 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 IIAU ci-dessus.

ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux existants de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 IIAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 IIAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée à l'alignement ou en retrait des voies et chemins.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée sur limite ou en retrait de toute limite séparative.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 IIAU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 IIAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 IIAU - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone comporte deux secteurs :

- secteur Aa qui correspond aux terrains concernés par les rénovations pastorales et qui diffère de la zone A par sa réglementation de l'occupation du sol,
- secteur Ab qui englobe le centre équestre.

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

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A uniquement (à l'exception des secteurs Aa et Ab)

1. Les occupations et utilisations du sol non visées de l'article 2 A.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances et annexes¹¹ (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
 - hôtelier
 - d'équipement collectif
 - de bureaux et services
 - de commerce
 - d'artisanat et industriel
 - d'entrepôts commerciaux
3. Les carrières
4. Les installations classées et (à l'exception de celles autorisées à l'article 2)
5. Les caravanes isolées
6. Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les parcs résidentiels de loisirs
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
10. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les garages collectifs de caravanes
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

¹¹ Définition : cf. glossaire en annexe

- les aires de jeux et de sports
11. Les antennes de téléphonie mobile.

Dans les secteurs Aa et Ab uniquement

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans la zone A uniquement (à l'exception des secteurs Aa et Ab)

1. *L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30m² maximum, réalisée une seule fois à compter de l'approbation de la présente modification) de toute construction existante.*

2. Les constructions à usage :

- d'habitation et leur dépendances, les constructions annexes¹¹ et les constructions agricoles à usage familial¹² à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles.

3. Les abris de chasse et de pêche à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m² par lot de chasse *et qu'ils soient démontables.*

4. Les constructions à usage de ferme auberge et gîtes ruraux à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

5. Les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de stationnement.

7. *Les abris de pâture à condition qu'ils soient en bois, à un seul pan (ou toit terrasse) et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres.*

¹¹ Définition : cf. glossaire en annexe

¹² Définition : cf. glossaire en annexe

Dans le secteur Aa uniquement

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires aux réseaux souterrains et viaires ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Dans le secteur Ab uniquement

1. Les constructions et installations liées aux activités équestres.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leur dépendances, les constructions annexes¹⁴ et les constructions agricoles à usage familial¹⁵ à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles ou équestres et qu'elles soient situées à proximité des bâtiments existants,
 - de ferme auberge et gîtes ruraux à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole ou équestre.
3. Les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone :
 - les affouillements et exhaussements du sol,
 - les aires de stationnement.
5. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires aux réseaux souterrains et viaires ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès, de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

La desserte des constructions se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

¹⁴ Définition : cf. glossaire en annexe

¹⁵ Définition : cf. glossaire en annexe

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II. ASSAINISSEMENT

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

III. AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Toute *nouvelle* construction ou installation doit être édifée suivant un recul :

- . d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- . d'au moins 30 mètres par rapport aux forêts soumises au régime forestier,
- . d'au moins 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à la RD 424,
- . d'au moins 15 mètres pour toutes les constructions par rapport aux RD 50 et RD 214.

2. Toute *extension de bâtiment existant* pourra s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1. Toute *nouvelle* construction ou installation doit être édifée suivant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Toute *extension de bâtiment existant* pourra s'implanter sur limites séparatives ou en retrait.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions agricole est fixée à 10 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des constructions annexes¹⁵ est fixée à 5 mètres au faîtage.
4. La hauteur maximale des dépendances¹⁶ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
5. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

¹⁵ Définition : cf. glossaire en annexe

¹⁶ Définition : cf. glossaire en annexe

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les éléments de grès apparents sur les façades ne pourront être enduits.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdit ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes ainsi que pour les constructions à usage agricole.
4. Les paraboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elle se situe (toit, façade,...).
5. Le bardage des constructions sera plan (pas de rondins) et de teinte foncée.
6. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

Toitures

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 30 et 45° sauf pour les constructions annexes pour lesquels la pente n'est pas réglementée.
2. *En cas d'extension de bâtiment dont la pente diffère des valeurs édictées ci-dessus, une pente similaire à l'existant sera autorisée.*
3. La pente des toitures des constructions agricoles ne pourra être inférieure à 20°.
4. Un seul pan de toiture pourra recouvrir un étage complet (hors combles) de la construction.
5. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
6. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

7. Les installations domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront autorisés

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est 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,
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espace naturels.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur Nb, où des constructions ont déjà été édifiées.
- un secteur Ne qui correspond aux périmètres rapprochés de captage et forage d'eau potable.

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

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N et le secteur Ne uniquement

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

Dans le secteur Nb uniquement

1. Les constructions à usage :
 - de bureaux, services et commerces autres que ceux autorisés dans l'article 2 N,
 - d'artisanat et industriel
 - agricole
 - d'entrepôts commerciaux
 - les installations classées
 - les carrières et étangs,
 - les abris de chasse et de pêche
 - hôtelier
 - d'équipements collectifs
2. Les caravanes isolées
3. Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptible de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans la zone N et le secteur Nb uniquement

1. Sont admis sous réserve des conditions fixées aux articles 3 à 15, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.
2. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les installations et travaux divers suivants , à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone:
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussement de sol.
4. *Les abris de pâture à condition qu'ils soient en bois, à un seul pan (ou toit terrasse) et que leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres.*
5. *Les abris de chasse à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m² par lot de chasse, qu'ils en bois et démontables.*
6. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau à condition de ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique du secteur.

En outre et dans le secteur Nb uniquement

1. Sont admis, dans la limite des capacités des équipements existants, les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - les constructions annexes⁷,
 - les constructions agricole à usage familial⁸,

⁷ Définition : cf. glossaire en annexe

⁸ Définition : cf. glossaire en annexe

- les aires de stationnement.

Dans le secteur Ne uniquement

1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages d'eau potable.
2. La création ou la modification de pistes pour l'exploitation de la forêt dont la circulation des véhicules à moteur sera réservée à l'exploitation forestière à plus de 200m des captages et aux travaux d'entretien des captages

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I ACCES

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

La desserte des constructions se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAU

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II - ASSAINISSEMENT

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Dans toute la zone

1. Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul :
 - . d'au moins 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à la RD 424,
 - . d'au moins 15 mètres par rapport aux RD 50 et RD 214,
 - . d'au moins 30 mètres par rapport aux limites des forêts soumises au régime forestier

En outre, dans la zone N et le secteur Ne uniquement

Toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En outre, dans le secteur Nb uniquement

1. Toute construction ou installation doit être édifiée selon la ligne des ou de la construction(s) voisine(s) existante(s).
2. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, elle pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Dispositions générales

Dans toute la zone

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

En outre dans le secteur Nb uniquement

1. Toute construction ou installation peut être édifiée le long des limites séparatives sur une profondeur maximale de 35 mètres comptée à partir de la limite du domaine public.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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. Au-delà de cette profondeur de 35 mètres, des constructions et installations peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.5 mètres ou en recul à condition que leur hauteur totale n'excède pas 5 mètres.

En outre dans le reste de la zone

Toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nb uniquement

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes²⁰ est fixée à 3 mètres au faîtage en cas d'implantation sur limite séparative et à 5 mètres au faîtage lorsqu'elle est implantée en recul.
3. La hauteur maximale des dépendances²¹ pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

²⁰ Définition : cf. glossaire en annexe

²¹ Définition : cf. glossaire en annexe

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

En outre dans le secteur Nb uniquement

Dispositions particulières

Architecture

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les éléments de grès apparents sur les façades ne pourront être enduits.
3. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
4. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdit ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes ainsi que pour les constructions agricole à usage familial.
5. Les paraboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lequel elle se situe (toit, façade,...).
6. La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.
7. Le bardage des constructions sera plan (pas de rondins) et de teinte 8. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

Toitures

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 30 et 45° sauf pour les constructions annexes et les bâtiments publics pour lesquels la pente n'est pas réglementée.
2. En cas d'extension de bâtiment dont la pente diffère des valeurs édictées ci-dessus, une pente similaire à l'existant sera autorisée.
3. Un seul pan de toiture pourra recouvrir un étage complet (hors combles) de la construction.
4. La couleur des matériaux de toitures des volumes principaux devra rappeler celle de la terre cuite rouge ou brun flammé.
5. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).

6. Les installations domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront autorisés

Clôtures

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 2 mètres à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 1 mètre à partir du sol naturel.
3. Les clôtures végétales seront de préférence composées de haies mixtes ; l'utilisation de résineux étant déconseillée.
4. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Dans le secteur Nb uniquement

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du PLU de la modification ou de la révision du PLU instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols 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 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 prévu à l'article L.312.1 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 d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.

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

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

3. Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.

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

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111.5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.128-18 (4°) 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 un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.122.2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R. 123.21 (3°).

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 autorisation (R.443.3 - R.443.5.3. 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 L.421.1 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 l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R.443.3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) Constructions annexes

Il s'agit de toute construction ou installation non accolée au bâtiment principal et constituant donc des constructions secondaires (non habitables).

e) Dépendances

Il s'agit de toute construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal.

g) Constructions agricoles à usage familial

Il s'agit de constructions présentant un caractère agricole mais qui n'appartient pas à des exploitants en activités (boxes à chevaux, poulailler,...).