

## SOMMAIRE

<b>NOTICE D'UTILISATION</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
ZONE UA	10
ZONE UD	15
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>21</b>
ZONE AUa	22
ZONE AU	28
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>31</b>
ZONE A	32
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>37</b>
ZONE N	38
<b>TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>43</b>
Article 11 commun à l'ensemble des zones	44
<b>TITRE VII - DEFINITIONS</b>	<b>46</b>
<b>TITRE VIII - ANNEXES</b>	<b>53</b>
Annexe 1 : Permis de construire	54
Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.	59
Annexe 3 : Sursis à statuer	61
Annexe 4 : Construction le long des axes à grande circulation	62
Annexe 5 : Espaces boisés classés	63
Annexe 6 : Emplacements réservés	64

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VI.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UD, AUa, AUad, AU, A, N, Nh et Nt).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA
  - UD pour UD,
  - AUa pour AUa et AUad,
  - AU pour AU,
  - A pour A,
  - N pour N, Nh et Nt.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
  - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
  - L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
  - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
  - Les documents graphiques du règlement du P.L.U. lesquels mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indiquent l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
  - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

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

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **ROYNAC**.

## **2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

1 Les dispositions des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-3.2* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-4* refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.

*Article R 111-14.2* délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

*Article R 111-15* prise en compte de directive d'aménagement national.

*Article R 111-21* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

(Ces articles sont reproduits en annexe 2, en fin de règlement).

2 L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions prévues aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme. (voir ces articles en annexe 3).

3 L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation. (voir cet article en annexe 4).

4 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- 6 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

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

---

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

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

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.
- 5) Sur les documents graphiques figurent en outre :
  - Les espaces boisés classés définis à l'article L.131.1.
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées en annexe 6.
  - Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.
  - Les espaces à préserver au titre de l'article L.123-1-7.

#### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

---

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
  - de clôtures et de murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

#### **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

---

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## **7 - DEFINITIONS**

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **8 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune de ROYNAC est concernée par une infrastructure classée au titre des voies bruyantes : la ligne T.G.V..

## **9 – ZONE INONDABLE**

---

Il n'existe pas de Plan de Prévention de Risque d'Inondation sur la commune de ROYNAC.

Cependant, la commune est soumise à des risques d'inondation liés à l'accumulation et aux difficultés d'évacuation des eaux de pluie.

Ils sont repérés par une trame au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières (voir articles 1 et 2 des zones concernées).



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Symboles particuliers :**

***\* : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis  
au titre VII du présent règlement.***

## **ZONE UA**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone centrale dense qui correspond au centre ancien du village.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sauf pour les éléments identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

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

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- a) Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- b) Les constructions à usage d'annexe\* et de piscine à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

En outre, toute intervention sur les voûtes identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, est soumise à autorisation de la mairie au titre des installations et travaux divers.

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

### **ACCES**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.
- b) Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

### **VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage et la manœuvre des véhicules des services publics et collectifs.

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

### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

## ***ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX DIVERS***

Le réseau électrique moyenne tension doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Non réglementé.

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

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions dont la façade sur rue est supérieure à 14 m de large qui peuvent être édifiées pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- pour les aménagements\* et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire la marge de recul existante,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de long, le bâtiment peut n'être édifié que sur l'une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

Au delà de la bande de 15 m précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ZONE UD**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine de moindre densité correspondant à l'extension du village.**

**C'est une zone multifonctionnelle : habitat, services, commerces.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole,
  - entrepôts commerciaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- a) Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- b) Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées à des activités de services ou de commerces, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.



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

### **ACCES**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.
- b) Les accès doivent être aménagés de manière à permettre l'arrêt d'un véhicule devant le portail, en dehors des voies publiques sauf pour les bâtiments existants ne disposant pas du terrain nécessaire.
- c) Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

### **VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et collectifs.

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

### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

## **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

## **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX DIVERS**

Le réseau électrique moyenne tension doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

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

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements\* et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions doivent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement\* d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la SHON du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
  - 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

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

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,25.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS 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 III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## **ZONE AUa**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements dans la zone et permettant un développement cohérent du village.**

**L'urbanisation de la zone AUa doit se faire dans le cadre d'opérations d'aménagement\* ou de construction d'initiative publique ou privée, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.**

**La zone AUa comprend un secteur AUad, où une plus grande densité est admise.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières\*.
- Le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les annexes et piscines directement liées à des constructions existantes.
- b) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- c) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1)** - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement** portant sur une surface minimum de 0,5 ha, sauf pour les terrains résiduels et sauf pour la zone AUa inférieure à 0,5 ha « est », où l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de la zone.
- Ces opérations doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement** (Document 2b du PLU).

**2.2)** - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1 ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - de bureaux et de services,
  - d'équipements collectifs,
  - de stationnement,
  - artisanal sous réserve de ne pas engendrer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - les aires de stationnement\* de véhicules ouvertes au public.

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

### **ACCES**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.
- b) Les accès doivent être aménagés de manière à permettre l'arrêt d'un véhicule devant le portail, en dehors des voies publiques.
- c) Les accès sur la RD 113 sont limités à 2 au maximum pour la zone AUa « ouest » et doivent correspondre aux voies de desserte de la zone.
- d) Aucun accès direct sur la RD 113 n'est autorisé pour la zone AUa « est ».
- e) Les accès directs sur la RD 107 sont interdits à l'exception de ceux déjà existants.

### **VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir une emprise minimum de 5,25 mètres et comporter un espace pour les piétons de 0,75 m minimum. Elles doivent être traitées de manière similaire sur toute l'étendue de la zone AUa concernée.



- b) La voie de desserte principale de la zone AUa « ouest » doit permettre à partir des 2 accès mentionnés ci-dessus la desserte de l'ensemble de la zone avec connexion à réserver avec la zone AU voisine. L'ensemble de la zone AUa « ouest » doit également être desservi par des cheminements piétons et cycles (séparés ou non de la voie routière).
- c) La zone AUa « est » doit être desservie par une voie de desserte traversante avec connexion à réserver avec la zone voisine.
- d) Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et collectifs.

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

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

### ***ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX DIVERS***

Le réseau électrique moyenne tension doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements\* et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions doivent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

**ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

## **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la SHON du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
  - 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## **ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes (haies vives) doivent être maintenues et des haies brise-vent doivent être implantées au nord de la zone quand elles n'existent pas déjà.

Au moins 50 % de la surface du terrain doivent être végétalisés.

Les clôtures seront constituées de haies vives constituées d'arbustes persistants d'essences mélangées doublées d'une clôture (voir article 11 pour l'aspect des clôtures ).

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

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,25, sauf en secteur AUad où il est limité à 0,30. Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS 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.

## **ZONE AU**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future.**

**La zone est donc inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U..**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article AU 2.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

Sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives d'au moins un mètre.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

## **ZONE A**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.**

**La zone est en partie concernée par des secteurs de risque d'inondation soumis à des dispositions particulières,**

### **RAPPELS**

1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).



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

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées **sous conditions** :

- Les constructions et installations y compris classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone (nécessaires à l'exploitation agricole) doivent en outre être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation et sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les constructions ou installations à caractère technique y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

En outre, **dans les zones à risque d'inondation**, le niveau du premier plancher utilisable doit être situé à une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au sol naturel, ce qui exclu notamment les sous-sols enterrés.

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

### **ACCES**

- a) L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité.
- b) Les accès doivent être aménagés de manière à permettre l'arrêt, en dehors des voies publiques, d'au moins un véhicule devant le portail.
- c) Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

### **VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

### ***ASSAINISSEMENT***

#### **Eaux usées**

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.  
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.  
Ce dispositif devra être conforme aux préconisations du schéma général d'assainissement.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales des toitures doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit en recul des limites séparatives d'un minimum de 5 mètres soit en limite séparative.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur\* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des habitations est limitée à 8 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres sauf pour les installations à caractère technique.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

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

Se reporter au titre VI.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

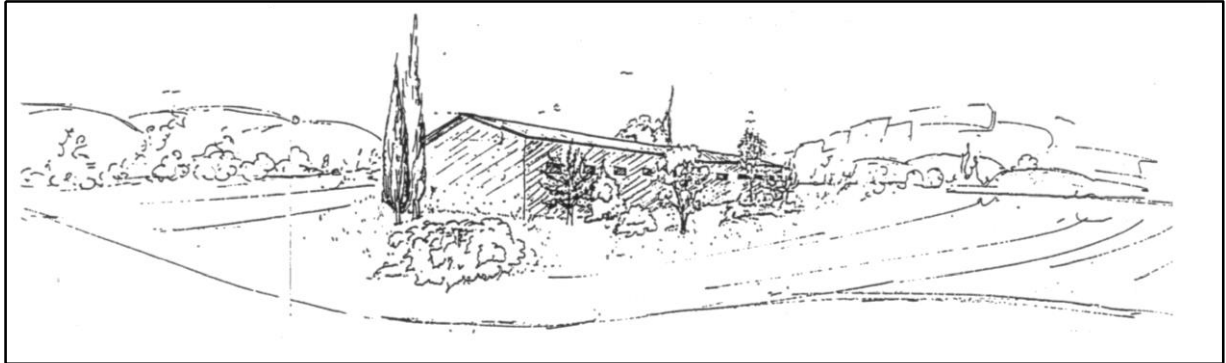
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les Espaces Boisés Classés\* à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (voir croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

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

Non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## **ZONE N**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone naturelle correspondant aux espaces naturels de la commune ainsi qu'aux écarts bâtis en zone rurale.**

**La zone comprend :**

- un secteur Nh, concerné par l'article L 123-1-10 du code de l'urbanisme, où la construction à usage d'habitation est admise après démolition du bâtiment existant (ancien poulailler) dans le respect des normes en vigueur,
- un secteur Nt, à vocation de tourisme et loisirs où sont autorisés les habitations légères de loisirs et la création d'un plan d'eau.

**La zone est en partie concernée par des secteurs de risque d'inondation soumis à des dispositions particulières.**

La zone est en outre concernée par un **secteur à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme** correspondant à l'ancien village perché aujourd'hui abandonné.

### **RAPPELS**

1. L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane\* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
  - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes\*,
  - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) et dans le secteur Nh.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article N2,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de services,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'équipements collectifs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés et le camping.
- Les habitations légères de loisirs, **sauf en secteur Nt.**
- Les carrières.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Nh et du secteur protégé au titre de l'article L 123-1-7 du C.U. sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'annexes et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - L'aménagement\* et l'extension\* limitée à 250 m<sup>2</sup> de SHON après travaux des constructions existantes. L'aménagement des constructions existantes de plus de 250 m<sup>2</sup> de SHON est autorisé dans le volume existant sans changement de destination.
  - Le changement de destination est admis dans les limites du volume existant et pour un usage d'habitation uniquement.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- d) Les constructions ou installations à caractère technique y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

En outre, **dans les zones à risque d'inondation**, le niveau du premier plancher utilisable doit être situé à une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au sol naturel, ce qui exclu notamment les sous-sols enterrés.

**Dans le secteur Nt**, sont en outre admis :

- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'un plan d'eau.

**Dans le secteur Nh**, sous réserve que le bâtiment existant soit détruit dans le respect des normes en vigueur, seule la construction à usage d'habitation et ses annexes est admise et dans la limite d'emprise au sol correspondant à celle du bâtiment démoli.

**Dans le secteur protégé au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme**, toute démolition est soumise à permis de démolir, et toute intervention sur les éléments bâtis existants est soumise à autorisation de la mairie au titre des installations et travaux divers.

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

#### **ACCES**

- a) Toute construction à usage d'habitation doit avoir un accès carrossable par tous les temps à une voie publique ou privée.
- b) Dans le cas d'une voie publique cet accès sera aménagé de manière à permettre l'arrêt, en dehors de la voie publique, d'au moins un véhicule devant le portail.
- c) Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

#### **VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.



## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées**

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.  
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.  
Ce dispositif devra être conforme aux préconisations du schéma général d'assainissement.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales des toitures doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas exigée pour les aménagements\* et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres soit en limite séparative.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

La hauteur\* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

## Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### 1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### 2 - Façades

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Les volets seront de couleur monochrome.

### 3 – Toitures des constructions à usage d'habitation

Les toitures devront avoir de préférence de deux à quatre pans, avec une pente comprise entre 30 et 40 %, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles de type canal d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaire présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

### 4 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

## **5 – Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

## **6 – Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claires-voies (Les dispositifs opaques sont interdits).
- soit d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,80 m.

## **TITRE VII - DEFINITIONS**

## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...). Une annexe ne peut avoir une fonction d'habitation.

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT D'AFFECTION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

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

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.



## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

## **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

## **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 5.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe n° 6.

## **EXPLOITATION AGRICOLE**

Unité économique d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural.

## **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 mètres

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## **REJET DES EAUX DE PISCINES**

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

## **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

## **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée pour chaque nature de cultures par l'arrêté préfectoral n° 05-1965 du 20 mai 2005 et pour les productions hors-sols, par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985.

## **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## **TITRE VIII - ANNEXES**

## **Annexe 1 : Permis de construire**

### **GENERALITES**

11 - Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux Services Publics et concessionnaires de Services Publics de l'Etat, des Régions, des Départements et des communes, comme aux personnes privées.
- Sous réserve notamment des dispositions visées à l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 12 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.
- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979.
- Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

12 - Les dispositions des articles R. 421-3-2 et R. 421-12-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement.

- Article R. 421-3-2 « Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi no 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration. »
- Article R. 421-12 2ème alinéa : "Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique".

13 - En application de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés,
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).

**LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ETANT PAS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 421-1 du Code de l'Urbanisme)**

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.

2.2 - Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire.

2.3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction.

2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.

2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.

2.6 - Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m<sup>3</sup> de volume.

2.7 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.

2.8 - Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.

2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.

**LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX EXEMPTES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme)**

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

3.1 - Les travaux de ravalement.

3.2 - Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation.

3.3 - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire.



3.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

3.5 - En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>, les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.

3.6 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.

3.7 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3 m.

3.8 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3 m.

3.9 - Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m<sup>2</sup>, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m<sup>2</sup> sur le même terrain.

3.10 - Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.

3.11 - Les piscines non couvertes.

3.12 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> sur un même terrain.

3.13 - Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 ci-dessus n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.L.U. opposable en application des articles L 441-1 et 2 du code de l'urbanisme (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

## ***Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.***

### **Article R 111-2**

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

### **Article R 111-3.2**

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

### **Article R 111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

### **Article R 111-14.2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Article R 111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

### **Article R 111-21**

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

## **Annexe 3 : Sursis à statuer**

### **Article L.111.9**

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

### **Article L.111.10**

(L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-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.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal [...]

## ***Annexe 4 : Construction le long des axes à grande circulation***

### **Article L 111-1.4**

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

(LOI n° 2005-157 du 23 février 2005, art. 200) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

## ***Annexe 5 : Espaces boisés classés***

Les P.L.U. 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.**

## ***Annexe 6 : Emplacements réservés***

### **(Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).



**SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

	0	1 an	2 ans
<p>Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune</p> <p>Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé</p> <p>Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :</p>	<p>Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an</p> <p>Acquisition de terrains</p> <p>Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir</p> <p>Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an</p> <p>Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE</p> <p>La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit</p>	<p>Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation</p> <p>Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé</p> <p>Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé</p>	<p>Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir</p> <p>Transfert de la propriété</p>

