

# SOMMAIRE

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone IAU

Chapitre II - Dispositions propres à la zone IIAU

Chapitre III - Dispositions propres à la zone A

Chapitre III - Dispositions propres à la zone N

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone NA

Chapitre V - Dispositions propres à la zone NB

## ANNEXE I - DEFINITIONS

Alignement

Coefficient d'occupation du sol

Emplacements réservés

Emprise au sol

Espaces boisés classés

Limites séparatives

Surface hors œuvre nette de plancher

Voies privées

Installations et travaux divers

Annexes

## ANNEXE II - DEFINITIONS ISSUES DE LA REVISION DU P.L.U.

Ces définitions sont applicables aux les zones de la révision du P.L.U., soit les zones 1AU, NA et NB.

## ANNEXE III - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLE

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SIGNY SIGNETS.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan d'occupation des sols :

1 - les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme ;

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan d'occupation des sols.

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

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;

Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont

- la zone IAU, référencée au plan par l'indice IAU ;
- la zone IIAU, référencée au plan par l'indice IIAU ;

- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;
- la zone NA, référencée au plan par l'indice NA ;
- la zone NB, référencée au plan par l'indice NB ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

Article 3 - Accès et voirie.

Article 4 - Desserte par les réseaux.

Article 5 - Caractéristiques des terrains.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions 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 et plantations, espaces boisés classés.

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

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

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.

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

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

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- \* zone UA : centre ancien du village
  
- \* zone UB : zone périphérique à dominante pavillonnaire

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de la commune. Le tissu est composé de bâtiments à usage d'habitation, d'exploitation agricole. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique du même intitulé du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1 qui stipule en son 7° que :

Les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

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

##### **1 - Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'activité artisanale, sauf cas visés à l'article UA.2,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.11.2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme,

- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- les abords des rus sont inconstructibles sur une profondeur de 15 m.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

### **1 - Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui de par son implantation et son volume participe à la qualité et la continuité du bâti existant :
  - \* devra tout comme la construction démolie, présenter un volume et une implantation identiques à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives.
  - \* et pourra ne pas respecter les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10 du présent règlement.
- Dans la zone de limitation de la constructibilité représentée aux documents graphiques, seules sont autorisées les annexes :
  - de constructions existantes lors de la demande d'autorisation,
  - de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'activité artisanale dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et si la nature de l'activité est compatible avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.11.2 du code de l'urbanisme
- En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan de même intitulé doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application du 7<sup>e</sup> de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucune nouvelle voie privée ne sera autorisée.

Cependant en cas de réhabilitation avec ou sans changement de destination, une construction pourra avoir un accès sur voie privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les terrains se desservant sur la RD21 ne sont pas constructibles.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'une activité pourra être soumis à un pré-traitement.



### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

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

Un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup> pour recevoir une construction ou une installation dont les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel.

Toutefois, restent autorisés sur un même terrain ne respectant pas la règle ci-dessus :

- les équipements collectifs,
- les aménagements et extensions modérées des constructions ou installations existantes, ainsi que leurs annexes.

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement, si :
  - \* la construction nouvelle est édifée en continuité ou contiguë à une construction existante,
  - \* un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur une même unité foncière.

En cas de retrait et si l'intégration dans le paysage urbain le nécessite, la continuité visuelle de l'alignement peut être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

Toutefois, pour les bâtiments existants et :

- situés dans leur totalité au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,
- ou situés en partie dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement et en partie au-delà de ladite bande,

seuls sont autorisés les aménagements et extensions modérées avec ou sans changement de destination.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- les annexes à une construction (garage, abri de jardin).

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au plus une seule limite séparative aboutissant à la voie, et respecter un recul minimum par rapport à l'autre limite séparative aboutissant à la voie de 3m.
- Soit avec un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant à la voie.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et extensions modérées des constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Deux constructions principales non accolées implantées sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 5 m.

La distance entre une construction principale et une annexe implantée sur une même propriété ne pourra être inférieure à 3m.

Les aménagements et extensions modérées de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- entre plusieurs annexes.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Dans la zone de limitation de la constructibilité reportée aux documents graphiques, l'emprise au sol des annexes autorisées est limitée à 20m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- l'aménagements ou de réhabilitation d'un bâtiment existant,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les annexes à une construction (garage, abri de jardin).

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction après démolition de même qu'en cas l'aménagements ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, dans le volume existant, sans changement de destination,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## **ARTICLE UA.11- ASPECT EXTERIEUR**

es constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les antennes paraboliques ne doivent pas être perçues du domaine public situé dans l'environnement immédiat.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 45 degrés.

Toutefois, une toiture à une seule pente de 35° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Si la façade est perpendiculaire à la rue l'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées affectées ni à de l'habitation ni à une activité, il n'est pas fixé de règle (nombre et inclinaison des pentes).

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite ou de l'ardoise. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup> (les tuiles de rives ou arretiers sont interdits). Ce type de tuile peut ne pas être appliqué en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination d'une toiture réalisée, non couverte par de la tuile 22 m<sup>2</sup>.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée (20 % de la surface pourra être traité avec des matériaux tels que verre, bois, zinc, ...),
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales, il pourra être découpé des motifs dans les volets pour animer les façades.

Les volets roulants sont autorisés en façade sur rue si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus et parpaing est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits respectera le nuancier ci-joint en annexe.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Les façades en bois sont autorisées sur 20 % du développé de la façade.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les « murs contribuant au paysage » repérés au titre de l'article L.123-7° du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

#### **En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :**

- par un mur en pierre apparente rejointoyé en respectant les préconisations d'enduit ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné.

#### **En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **ARTICLE UA.12- STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

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

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

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage d'habitation collective :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette avec un minimum d'une place par logement.

#### **Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

#### **Constructions à usage artisanal :**

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

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

### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village et des hameaux, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

#### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1 - Rappels**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à usage d'activité artisanale, sauf cas visés à l'article UB.2,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.11.2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.
- les constructions à usage agricole.
- les abords des rus sont inconstructibles sur une profondeur de 15 m.



## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

### **1 – Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions à usage d'activité artisanale dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et si la nature de l'activité est compatible avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.11.2 du code de l'urbanisme
- Les lignes nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Dans la zone de limitation de la constructibilité représentée aux documents graphiques, seules sont autorisées les annexes :
  - de constructions existantes lors de la demande d'autorisation,
  - de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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

### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucune nouvelle voie privée ne sera autorisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les terrains se desservant sur la RD21 ne sont pas constructibles.

Les voies à créer localisées sur les documents graphiques du P.L.U., au titre de servitude instaurée en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur minimum d'emprise de 6m,
- Disposer d'un espace matérialisé pour la circulation des piétons sur les deux côtés,

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'une activité pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m<sup>2</sup> pour recevoir une construction ou une installation dont les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel.

Toutefois, restent autorisés sur un même terrain ne respectant pas la règle ci-dessus :

- Les équipements collectifs,
- Les aménagements et extensions modérées des constructions ou installations existantes, ainsi que leurs annexes.

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

Dans une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement, seules sont autorisées les annexes.

Toutefois, pour les bâtiments existants et :

- situés dans leur totalité au-delà de la bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement,
- ou situés en partie dans la bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement et en partie au-delà de ladite bande,

sont autorisés les aménagements et extensions modérées avec ou sans changement de destination.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les annexes autres que les garages
- les vérandas de surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 4 m<sup>2</sup>,
- les extensions des constructions existantes situées à moins de 6 mètres de l'alignement si le projet n'a pas pour conséquence de réduire la marge existante de recul.

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

Dans une bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au plus une seule limite séparative aboutissant à la voie, et respecter un recul minimum par rapport à l'autre limite séparative aboutissant à la voie de :

- 3m si le mur faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baie,
- 5m si le mur faisant face à la limite séparative comporte une baie.

- Soit avec un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant à la voie.

Au-delà de la bande de 35 mètres comptée à partir de l'alignement, les annexes autorisées peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

De plus, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit en limite soit en retrait :

- les équipements collectifs d'intérêt général,

- les aménagements et extensions modérées des constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Deux constructions principales non accolées implantées sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 8 m.

La distance entre une construction principale et une annexe implantées sur une même propriété ne pourra être inférieure à 3m.

Les aménagements et extensions modérées de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements collectifs d'intérêt général,
- pour la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- entre plusieurs annexes.

### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Dans la zone de limitation de la constructibilité reportée aux documents graphiques, l'emprise au sol des annexes autorisées est limitée à 20m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les antennes paraboliques ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale (garages, abris de jardin, abris bois...).

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages, abris de jardin, abris bois...), il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales sans adjonction de barres diagonales.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues (sauf cas prévu à l'article UB.6) du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois métallique, ou PVC disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

Ces règles pourront ne pas être appliquées pour les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

## **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de combustibles doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de planchers hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

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

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à usage d'habitation collective :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

#### **Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Il doit être créé trois places de stationnement par logement.

#### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

#### **Constructions à usage artisanal :**

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE UB.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Obligation de planter** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

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

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.



### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET AUX ZONES NATURELLES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- \* zone IAU : extension de l'urbanisation
- \*zone IIAU : extension de l'urbanisation après procédure de modification ou de révision du PLU
- \* zone A : zone agricole
- \* zone N : zone naturelle et forestière
- \* zone NA : zone naturelle
- \* zone NB : zone naturelle

**TITRE III**  
**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU**

**IAU1- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité de l'habitat et notamment toutes celles produisant des nuisances et des émanations olfactives, sonores ou vibratoires en proportion incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- les bâtiments agricoles,

- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air) et les habitations légères de loisir.

**IAU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les habitations,
- Les équipements collectifs,
- Les activités économiques, sous réserve que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

**IAU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains desservis par un appendice d'accès ne sont pas constructibles.

De même, ne sont pas constructibles les terrains se desservant sur

- la rue Georges Milville,
- le chemin des Loches

TOUTEFOIS, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant par les dispositions ci-dessus, les équipements collectifs liés à la desserte réseau.

## **ARTICLE IAU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **RESEAU D'EAU POTABLE :**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

### **ASSAINISSEMENT**

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans le réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les raccordements aux réseaux doivent se faire directement sans servitude sur fond voisin.

## **IAU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **IAU6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 9m par rapport à la limite avec l'espace vert paysager collectif.

Les autres constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles ci-dessus s'appliquent à la voie d'accès. Par rapport aux autres voies, la construction principale doit s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m.

## **IAU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent être implantées

- Soit sur au plus une limite séparative. La partie de construction qui n'est pas implantée en limite devra respecter un recul de 10m.
- Soit avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

TOUTEFOIS, les constructions présentant une architecture contemporaine s'exonérant des règles de l'article 11 ne peuvent s'implanter en limite séparative.

Les autres constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

## **IAU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses annexes ou entre plusieurs annexes.

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 10 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **IAU9 - EMPRISE AU SOL des CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

## **IAU10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder

- 4,50 mètres si la toiture est à une ou plusieurs pentes,
- 3 mètres en cas de toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général, lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

## **IAU11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **GENERALITES**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous

- pour affirmer une architecture de style contemporain.
- pour mettre en œuvre des énergies renouvelables que ces règles ne le permettraient pas.

### **TOITURES**

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas:

- aux vérandas sous réserve toutefois qu'elles ne soient pas couvertes de matériaux ondulés ou nervurés,
- aux annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, non accolées à la construction principales, sous réserve toutefois qu'elles soient couvertes de matériaux non ondulés ayant la couleur de la tuile ou de bois.

### **FAÇADES**

Les murs des constructions principales doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ....

Les murs des autres constructions doivent être :

- soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ....
- Soit en bardage d'aspect bois
- Soit en aspect verre non ondulé et non nervuré

L'emploi a nu (sans enduit) de plaques béton, poteaux béton ou parpaings est interdit

### **CLOTURES**

La clôture sur rue devra être constituée d'un mur ou d'un muret, d'une hauteur minimum de 0,75 mètre, éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...).

La clôture en limite séparative devra être constituée au choix :

- d'un mur
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur, doublé ou non d'une haie.

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

### **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

## **IAU.12 - STATIONNEMENT**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

**RATIO MINIMAUX**

Habitation : deux emplacements par logement

Activités économiques : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'activité.

**IAU.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

**IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement de l'habitat sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.

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

#### **ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Toute construction est interdite et notamment dans la bande de 15 mètres (voir documents graphiques) de protection en appui des rus.

#### **ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

##### **1 - Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme) ;

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé ;

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

##### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sous condition.

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

### **ARTICLE IIAU.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les voies à créer localisées sur les documents graphiques du P.L.U., au titre de servitude instaurée en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Présenter une largeur minimum d'emprise de 6m,
- Disposer d'un espace matérialisé pour la circulation des piétons sur les deux côtés,

### **ARTICLE IIAU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE IIAU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE IIAU.11- ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE IIAU.12- STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle



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

Il n'est pas fixé de règle

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

**ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle

### TITRE III

### CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage, et les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensables aux exploitations agricoles sont interdites.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique du même intitulé du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1 qui stipule en son 7° que :

Les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

En application de l'article L 123.3.1 du code de l'urbanisme, les corps de ferme inventoriés comme éléments remarquables du patrimoine peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole.

**Par ailleurs : la commune a fait l'objet d'un recensement non exhaustif du fait de la présence sur le territoire communal de carrières souterraines abandonnées. Par conséquent, il serait opportun d'étudier la compatibilité des sols à recevoir tout type de construction.**

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

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

##### 1 - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article A.2)

Dans la bande des 50 mètres (voir documents graphiques) de protection en appui d'un massif boisé de plus de 100 hectares, toute construction est interdite.

Dans la bande de 15 mètres (voir documents graphiques) de protection en appui des rus, toute construction est interdite.

## **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

### **1 – Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole mais aussi plus spécifiquement celles nécessaires à la diversité agricole, pour notamment : la transformation et la vente de produits du terroir, la restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux .
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles.
- Les lignes nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Les équipements collectifs d'intérêt général à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones urbanisées.
- En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique de même intitulé doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application du 7<sup>e</sup> de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- En application de l'article L 123.3.1 du code de l'urbanisme, les corps de ferme de Montguichet, et de Le Plessier, repérés au document graphique des éléments remarquables du patrimoine, peuvent faire l'objet d'un changement de destination (dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole) notamment pour du tourisme rural ou

de l'habitat ; le changement de destination pour de l'habitat est cependant limité à 5 logements par ferme.

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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

##### **- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Pour les hangars agricoles, la hauteur totale est limitée à 15 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les « murs contribuant au paysage » repérés au titre de l'article L.123-7° du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

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

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre brute des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

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

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**TITRE III**  
**CHAPITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

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

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

**1 - Rappel**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2)

**ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

**1 - Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les lignes nécessaires au transport de l'énergie électrique.



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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

#### **Alimentation en eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

#### **Assainissement**

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, (art. 640 et 641 du Code Civil).

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les extensions autorisées ne devront pas réduire la marge de reculement par rapport à l'alignement de la construction existante.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en en retrait des limites séparatives de propriété. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 6 m.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La hauteur totale (au faîtage) des constructions n'excédera pas 9 mètres. Cependant, il n'est pas fixé de règle en cas d'aménagement ou de réhabilitation sans changement de destination d'une construction existante.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre brute des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Espaces boisés classés :** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE III**  
**CHAPITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA**

**NA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA 2 ci dessous et notamment

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- le comblement des rus et autres zones humides

**NA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les annexes des constructions existantes dans la zone à condition que leur surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que leur hauteur soit inférieure à 4 m.

Les aménagements et extensions des constructions existantes, dans les conditions suivantes :

- limités à 20% de la surface existante,
- n'induisant pas de changement de destination.

Les équipements collectifs qui ne peuvent trouver place en milieu urbain.

**NA 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours et dont la configuration est compatible avec l'occupation ou l'utilisation du sol.

**NA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

**Réseau d'eau**

n terrain pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

En l'absence d'un tel réseau à moins de 100 m, l'alimentation devra être effectuée par captage ou forage d'eau de qualité satisfaisant les normes sanitaires et distribuée sous pression.

Si le réseau sous pression n'est suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

**Réseau d'assainissement**

Les eaux usées domestiques doivent obligatoirement être rejetées :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

- Soit dans un dispositif d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

#### **NA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées doivent observer un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite de la voie.

Toutefois, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée :

- Les équipements collectifs peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les annexes des constructions existantes autorisées peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait,
- L'aménagement et les extensions d'une construction existante autorisés peuvent réduire les distances minimales imposées au présent article à condition que cela n'aggrave pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Toutefois,

- Le retrait peut être réduit à 1,90 m pour les équipements collectifs lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- les annexes des constructions existantes autorisées peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait,
- L'aménagement et les extensions d'une construction existante autorisés peuvent réduire les distances minimales imposées au présent article à condition que cela n'aggrave pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **NA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse, ne peut excéder 20 % de la superficie de propriété, excepté pour les équipements collectifs où il n'est pas fixé de règle.

## **NA 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les aménagements et extensions d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

La hauteur des annexes autorisées ne peut excéder 4 m.

Pour les antennes, pylônes et mâts, la hauteur maximale ne devra pas excéder celle nécessaire à leur bon fonctionnement.

## **NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- les équipements collectifs autorisés
- les parties de construction mettant en valeur un aspect du bâtiment
- les parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- les parties de construction mettant en œuvre des énergies renouvelables que ces règles ne permettraient pas.

Les aménagements et extensions des constructions existantes doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

### **Les toitures**

- Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériau ayant la couleur de la tuile.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, non accolées à la construction principales, sous réserve toutefois qu'elles soient couvertes de matériaux non ondulés ayant la couleur de la tuile ou de bois.

### **Les façades**

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

Les murs non destinés à rester apparents doivent être essentiellement enduits, aspect taloché, gratté, brossé ou lissé, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ...

Les murs des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, non accolées à la construction principale doivent être :

- soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ...
- Soit en bardage d'aspect bois
- Soit en aspect verre non ondulés et non nervurés

### **Les clôtures**

Le cas échéant, les murs de clôture doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ...

## **NA 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

## **NA 13 – OBLIGATION EN MATIERE D’ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE III**  
**CHAPITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

**NB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NB 2 ci dessous et notamment

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- le comblement des rus et autres zones humides

**NB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les habitations
- Les habitations nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations autorisées ci-dessous sous réserve d'être intégrées au bâtiment principal à vocation autorisée dans la zone.
- Les équipements collectifs et notamment les équipements de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements et notamment ceux constituant des centres de vacances temporaires, des accueils de classes vertes,
- Les activités économiques,
- Les bâtiments et installations agricoles ou forestières,
- L'élevage et l'hébergement d'animaux domestiques ou de loisir.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique du même intitulé du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1 en son 7°.

**NB 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à

- une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité,
- ou un chemin praticable par les engins de secours et dont la configuration est compatible avec l'occupation ou l'utilisation du sol.

**NB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

**Réseau d'eau**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

En l'absence d'un tel réseau à moins de 100 m, l'alimentation devra être effectuée par captage ou forage d'eau de qualité satisfaisant les normes sanitaires et distribuée sous pression. Si le réseau sous pression n'est suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.



### **Réseau d'assainissement**

Les eaux usées domestiques doivent obligatoirement être rejetées :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit dans un dispositif d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

### **NB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **NB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées doivent observer un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite de la voie.

Toutefois, sous réserve de ne pas nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée :

- Les équipements collectifs peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.
- L'aménagement et les extensions d'une construction existante autorisés peuvent réduire les distances minimales imposées au présent article à condition que cela n'aggrave pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

Toutefois,

- Le retrait peut être réduit à 1,90 m pour les équipements collectifs lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- L'aménagement et les extensions d'une construction existante autorisés peuvent réduire les distances minimales imposées au présent article à condition que cela n'aggrave pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **NB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble de la propriété dont la superficie n'excède pas 10.000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse, ne peut excéder 25 % de la superficie de propriété, excepté pour les équipements collectifs où il n'est pas fixé de règle.

Sur l'ensemble de la propriété dont la superficie excède 10.000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2500 m<sup>2</sup> sur la propriété.

## **NB 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 8m.

La hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 6m.

Les aménagements et extension d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

Pour les antennes, pylônes et mâts, la hauteur maximale ne devra pas excéder celle nécessaire à leur bon fonctionnement.

## **NB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :

- les équipements collectifs,
- les parties de construction mettant en valeur un aspect du bâtiment,
- les parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- les parties de construction mettant en œuvre des énergies renouvelables que ces règles ne permettraient pas.

Les aménagements et extensions des constructions existantes doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.
- soit être de facture contemporaine

### **Les toitures**

Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériau ayant la couleur de la tuile.

### **Les façades**

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

Les murs non destinés à rester apparents doivent être essentiellement enduits, aspect taloché, gratté, brossé ou lissé, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ...

### **Les clôtures**

Le cas échéant, les murs de clôture doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres, briques ...

## **NB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

## **NB 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

## **ANNEXE I - DEFINITIONS**

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

(D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

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

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

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

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

(D. no 77-739, 7 juill. 1977, art. 3).-La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Des surfaces de plancher hors oeuvres des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) ( D. no 88-1151, 26 déc. 1988) (\*) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a , b et c ci-dessus.

( D. no 87-1016, 14 déc. 1987) Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

#### Circulaire n° 77-170 du 28 Novembre 1977

Cette circulaire explicite l'article R 112-2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

#### **EMPLACEMENTS RESERVES**

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des 'articles suivants du Code de l'Urbanisme.

**Art. L. 230-1** (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**Art. L. 230-2** (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**Art. L. 230-3** (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-4** (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**Art. L. 230-5** (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Art. L. 230-6** (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

#### Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

### **LIMITES SEPARATIVES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER**

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol"

## **VOIES PRIVEES**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

### ***Art. R. 442-2 du code de l'urbanisme***

L'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux est nécessaire dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, s'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

## **ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :**

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

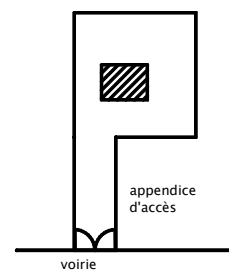
Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

## ANNEXE II – MODALITES D'APPLICATIONS DES REGLEMENTS ISSUS DE LA REVISION DU P.L.U. ( IAU, IIAU, NA ET NB)

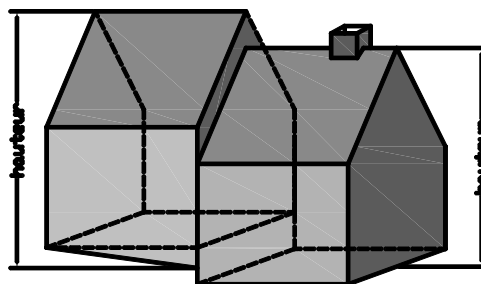
- 1- Les constructions, installations, voies, ... "existants" sont ceux qui à la date d'approbation du présent P.L.U., existent ou sont en cours de réalisation.
- 2- On dénomme « activités économiques » celles des secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, commerçant, industrie, professionnel libéral ...). Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles ou minières) ni les équipements collectifs privés ou publics qui sont le cas échéant réglementés distinctement.
- 3- Est dénommée « voie », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation automobile, en état de viabilité.

- 4- Est dénommé « appendice d'accès » la partie de terrain à l'intérieur de la propriété ayant pour fonction essentielle de permettre l'accès à la partie de terrain recevant la construction.

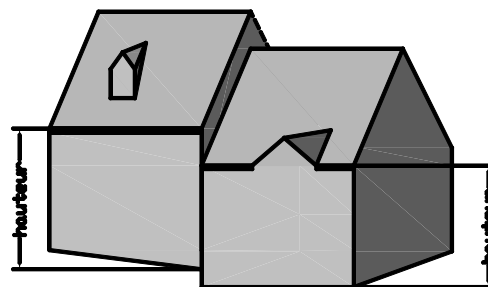


- 5- L'article 6 réglemente l'implantation par rapport « aux voies », que celles-ci soient publiques ou privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.
- 6- Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- 7- Pour l'application des articles 6, 7 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.

- 8- Sauf mention spécifique contraire la hauteur est mesurée
  - depuis le point le plus haut (faîtage, acrotère...), hors superstructures techniques (cheminée, ventilation ...),
  - au point le plus bas du sol naturel, à la périphérie du bâtiment. Dans le cas où un bâtiment présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour le bâtiment dans son ensemble.



- 9- Sauf mention spécifique contraire la hauteur à l'égout du toit est mesurée
  - depuis le ou les égouts du toit, sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture n'excédant pas 3m linéaire horizontal,
  - au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout. Dans le cas où l'égout du toit présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à l'aplomb de chaque tronçon et non pour le linéaire dans son ensemble.





10- Les aménagements sont les travaux entraînant :

- Soit un changement de destination du bâtiment ou de l'installation
- Soit une modification de l'aspect extérieur
- Soit de la transformation de SHOB (brute) en SHON (nette).

11- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non: elles comprennent entre autre :

- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique, agricole ou d'équipement; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant...
- Les dépendances de la construction principale (terrasse, rampes d'accès...)
- Une piscine non ouverte au public, couverte ou non.

12- Les extensions modérées des constructions sont celles qui sont couvertes et accolées aux constructions existantes et qui n'excèdent pas au choix :

- Soit 20% de la surface existante,
- Soit 25 m<sup>2</sup>.

13- Sont considérées comme « baie », les parties en matériau transparent, fixes ou ouvrantes, ou en translucide ouvrant et qui :

- en mur, sont situées à moins de 1,90 m du plancher (de rez-de-chaussée ou d'étage),
- en toiture, sont situées à moins de 1,40 m du plancher.

14- La distance par rapport aux baies se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

**ANNEXE III - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT  
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

**PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)**

**LIVRE PREMIER  
REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

**TITRE PREMIER  
REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL**

**CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme**

**Art. 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.

**Art. 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 ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.  
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Art. L. 421-4** (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 69-IV).-Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)**  
**LIVRE PREMIER**  
**REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**  
**TITRE PREMIER**  
**REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL**  
**CHAPITRE PREMIER**  
**REGLES GENERALES DE L'URBANISME**

**SECTION I - Localisation et desserte des constructions**

**Art. 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.

( D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) 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.

**Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-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.

**Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-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.

### **SECTION III - Aspect des constructions**

**Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-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.