



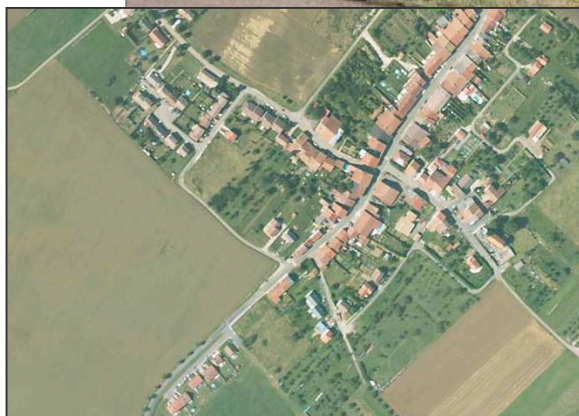
Commune d' OCHEY  
11 rue Lucien Colson  
54170 OCHEY  
Tél./Fax : 03 83 52 07 71  
Commune.occhey@wanadoo.fr

# COMMUNE D'OCHEY

## Révision du Plan d'Occupation des Sols en

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. Règlement



# S O M M A I R E

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....4

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....4

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....7

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....14

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....19

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM.....24

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....27

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....32

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 3AU.....35

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....38

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....42

## **ANNEXES**

# **TITRE I : Dispositions générales**

## **ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ochey.

## **ARTICLE II : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 4.1 et 4.2).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### ➤ **Les zones urbaines (dites "zones U") :**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Il s'agit de :

- La zone UA,
- La zone UB,
- La zone UE,
- La zone UM.

### ➤ **Les zones à urbaniser (dites "zone AU") :**

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Il s'agit des zones :

- 1AU,
- 2AU,
- 3AU.

➤ **Les zones agricoles (dites "zones A") :**

Sont classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

La zone A comprend un secteur Aa.

➤ **Les zones naturelles et forestières (dites "zones N") :**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.»

La zone N comprend les secteurs Nj, NI et Nv.

# **TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser**

## Chapitre I : Dispositions propres à la zone UA

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

#### Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> ou  $>$  ou  $=$  à 2 m sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions ;
- les terrains réservés à la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent,
- la destruction d'éléments remarquables du paysage (sauf pour des raisons sanitaires).

#### Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> ou  $>$  ou  $=$  à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- les démolitions à condition qu'elles ne conduisent pas à la disparition d'un volume bâti nécessaire à la préservation de la morphologie d'ensemble du village ou d'un élément particulier qui témoigne des conditions historiques de constitution du village ou met particulièrement en valeur un bâtiment.
- les constructions, extensions et les transformations sur les bâtiments liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article UA 3 : ACCES ET VOIRIES

##### **- Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

**- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour

**- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

**Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**- Eau potable :**

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

**- Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est préconisée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

**- Réseaux divers :**



Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

**Article UA 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

**6.2.** Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :  
. à l'existant,  
. au même nu de la maison la plus en saillie,  
. au même nu de la maison la plus éloignée de la voie.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

**6.3.** Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol.

**6.4.** Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées à l'article 10.

**6.5.** Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**6.6.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative de l'unité foncière qui touche une voie.

**7.2.** La règle précédente ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.

Dans ce cas, sur la largeur laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article UA 6. Cette clôture opaque peut comporter des percements.

**7.3.** Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions édifiées à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.4.** Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**7.5.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

### **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Construction principale**

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 9 mètres à la faîtière, du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Néanmoins, dans les enfilades remarquables identifiées sur les plans de zonage où les égouts de toiture sur rue sont alignés, et repérés sur les plans de zonage, entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- A l'existant,
- A égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.

#### **10.2. Constructions annexes**

La hauteur des constructions est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la construction entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le faîtage ou l'acrotère.

**10.3.** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante qui ne respecte pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**10.4.** Cet article ne s'applique pas aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**11.3.** Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

**11.4.** Façades :

- Les saillies de balcons et les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits.
- Les caissons des volets roulants en saillie sont interdits en façade.

**11.5.** Ouvertures

- Les façades seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.
- Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le village.
- Les gerbières ne doivent pas être obstruées.
- Les parties voûtées des ouvertures, notamment des garages ou granges devront être conservées.
- Les encadrements en pierre de taille devront être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée.

**11.6.** Toitures et volumes

Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan de zonage :

- Le faîtage est placé parallèlement à la rue.
- La toiture est à deux pans, à peu près égaux. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).
- Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière.

- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (tons rouges). Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques encastrés à la toiture sont autorisés. Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.
- La pente des toitures est en principe de 50%. Une pente différente peut être utilisée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées pour les adjonctions.

Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan de zonage :

- La toiture terrasse, la toiture végétalisée et la toiture à une seule pente sont autorisées.

#### **11.7. Enduit et coloration de façade :**

- Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. Il convient de se référer au nuancier du Toulinois du CAUE 54.

#### **11.8. Abords et annexes**

- L'aménagement de terrain entre la façade ou les clôtures opaques édifiées suivant l'article 6.2. et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrages plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la côte de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves...
- Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place....).
- Le premier niveau aura son accès de plain-pied.
- Les constructions annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction.

### **Article UA 12 : STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies et emprises publiques.

**12.2.** Pour les constructions nouvelles, les besoins en stationnement sont évalués à 2 places par logement (garage compris). En cas de changement de destination ou de réhabilitation, est demandée une place de stationnement.

**12.3.** Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 0,5 place de parking visiteur par logement.

**12.4.** Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON,

**12.5.** Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Article UA 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Pas de prescription

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

### **Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## Chapitre II : Dispositions propres à la zone UB

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

#### Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les parcs d'attractions ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains réservés à la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ;
- la destruction d'éléments remarquables du paysage (sauf pour des raisons sanitaires).

#### Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article UB 3 : ACCES ET VOIRIES

##### **- Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

**- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

**Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**- Eau potable :**

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

**- Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est préconisée.

A défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.



### **Article UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** La façade principale des constructions nouvelles devra être située à plus de 5 mètres et à moins de 15 mètres de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

**6.2.** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

**6.3.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**6.4.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction contiguë en limite séparative est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon compris) être implanter à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

**7.3.** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

**7.4.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**7.5.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

### **Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m à la faîtière.

**10.2.** La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,50 m mesurés du terrain naturel au faîtage.

**10.3.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**11.3.** Enduit et coloration de façade :

- Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. Il convient de se référer au nuancier du Toulinois du CAUE 54.

**11.4.** Ouvertures

- Les caissons des volets roulants en saillie sont interdits en façade.

**11.5.** Annexes

- Les constructions annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction.

**11.6.** Clôtures

- Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, soit rustique, soit en grillage avec haie d'essences locales. Sont interdits les motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

**11.7.** Toitures

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (tons rouges). Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques encastrés à la toiture sont autorisés. Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.

### **Article UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

A cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places de parkings par logement (garage non compris).

Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 1 place de parking visiteur par logement.

Dans le cas de la création de logement suite au changement de destination d'une construction, il est demandé 1 place de stationnement par logement créé.

Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON,

Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Article UB 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.

La plantation de deux arbres de haute tige par lot est demandée.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

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

### **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## Chapitre III : Dispositions propres à la zone UE

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

#### Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel et artisanal ;
- les constructions à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> ou  $>$  ou  $=$  à 2 m sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les parcs d'attractions ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains réservés à la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ;
- la destruction d'éléments remarquables du paysage (sauf pour des raisons sanitaires).

#### Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> ou  $>$  ou  $=$  à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les constructions à vocation d'habitat s'ils sont liées au gardiennage et à la surveillance des équipements publics ou collectifs présents dans la zone.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article UE 3 : ACCES ET VOIRIES

##### **- Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

**- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

**Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**- Eau potable :**

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

**- Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est préconisée.

A défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

### **Article UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** La façade principale des constructions nouvelles devra être située à plus de 5 mètres de l'alignement de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

**6.2.** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

**6.3.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**6.4.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction contiguë en limite séparative est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon compris) être implanter à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

**7.3.** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

**7.4.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**7.5.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

### **Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **Article UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m à la faîtière.

**10.2.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**11.3.** Enduit et coloration de façade :

- Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. Il convient de se référer au nuancier du Toulois du CAUE 54.

### **Article UE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

A cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places de parkings par logement (garage non compris).

Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON,

### **Article UE 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.



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

#### **Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## Chapitre IV : Dispositions propres à la zone UM

Cette zone est concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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

#### Article UM 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non mentionnés à l'article UM2.

#### Article UM 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations ou aménagements de toute nature et les dépôts dès lors qu'ils sont nécessaires à la Défense nationale et au fonctionnement de cette dernière.
- Les équipements publics et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article UM 3 : ACCES ET VOIRIES

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

#### Article UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **- Eau potable :**

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

##### **- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

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

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est préconisée.

A défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

#### **Article UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **Article UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

#### **Article UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **Article UM 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

#### **Article UM 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **Article UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

#### **Article UM 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,

- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**Article UM 12 : STATIONNEMENT**

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

**Article UM 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

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

**Article UM 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE UM 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE UM 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## Chapitre V : Dispositions propres à la zone 1AU

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement auxquelles il faut se reporter.

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

#### Article 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- les constructions à usage industriel;
- les constructions à usage agricole ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = 2 m sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement ou la mise à disposition pour les campeurs de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ;
- la destruction d'éléments remarquables du paysage (sauf pour des raisons sanitaires).

#### Article 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone définie dans la pièce n°3 du PLU.

. qu'elles ne laissent pas de délaissés inconstructibles.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

##### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

**- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale de la voirie sera de 9 mètres dont 5 mètres de chaussée.

**Article 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**- Eau potable :**

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

**- Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire par rapport au raccordement sur le réseau de collecte communale, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

### **Article 1AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **Article 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** La façade principale des constructions nouvelles devra être située à plus de 5 mètres et à moins de 15 mètres de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

**6.2.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**6.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction en limite séparative est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

**7.3.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**7.4.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

### **Article 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 9 m à la faîtière et 7 m à l'acrotère ou à l'égout.



**10.2.** La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,50 m mesurés du terrain naturel au faîtage.

**10.3.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

**11.3.** Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.

**11.4.** Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**11.5.** L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit. Il convient de se référer au nuancier du Toulinois du CAUE 54. L'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes en façade est interdite. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades de la construction principale.

**11.6.** Pour les toitures à deux pans :

Sont interdits les matériaux de couverture autres que les matériaux à l'aspect de tuile de terre cuite de couleur rouge. Néanmoins, les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents) sont autorisées.

**11.7.** Les toitures terrasses, toits plats, toitures végétalisées sont autorisées.

**11.8.** Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdites.

### **Article 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

À cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places de parkings par logement (garage non compris). Pour les opérations de plus de 20 logements, l'obligation de parkings au-delà du 20<sup>ème</sup> logement est réduite à une place par logement.

Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 1 place de parking visiteur par logement.

Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON,

Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Article 1AU 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres..

8 % de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

La plantation de deux arbres de haute tige par lot est demandée.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

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

### **Article 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## Chapitre VI : Dispositions propres à la zone 2AU

La zone 2AU fait l'objet d'orientations d'aménagement auxquelles il faut se reporter.

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

#### Article 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes constructions, travaux, installations et aménagements sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.

#### Article 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées en zone 2AU :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article 2AU 3 : ACCES ET VOIRIES

##### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

##### **- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale de la voirie sera de 9 mètres dont 5 mètres de chaussée.

#### **Article 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- Eau potable :**

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

##### **- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

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

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire par rapport au raccordement sur le réseau de collecte communale, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

##### **- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

#### **Article 2AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **Article 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** La façade principale des constructions nouvelles devra être située à plus de 5 mètres et à moins de 15 mètres de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

**6.2.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **Article 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction en limite séparative est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

**7.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

**Article 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

**Article 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**Article 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**Article 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**Article 2AU 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

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

**Article 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## Chapitre VII : Dispositions propres à la zone 3AU

La zone 3AU fait l'objet d'orientations d'aménagement auxquelles il faut se reporter. Les zones 3AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque les zones 2AU et 1AU existantes à la date d'opposabilité du PLU auront été urbanisées et en accord avec les orientations de phasage du SCoT.

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

#### **Article 3AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Toutes constructions, travaux, installations et aménagements sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.

#### **Article 3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules sont autorisées en zone 2AU :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### **Article 3AU 3 : ACCES ET VOIRIES**

##### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

##### **- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale de la voirie sera de 9 mètres dont 5 mètres de chaussée.

#### **Article 3AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- Eau potable :**

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

##### **- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

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

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire par rapport au raccordement sur le réseau de collecte communale, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

##### **- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

#### **Article 3AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **Article 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** La façade principale des constructions nouvelles devra être située à plus de 5 mètres et à moins de 15 mètres de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

**6.2.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.



### **Article 3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction en limite séparative est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

7.3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

### **Article 3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article 3AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **Article 3AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **Article 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article 3AU 12 : STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

### **Article 3AU 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

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

### **Article 3AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 3AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 3AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

# **TITRE III : Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles**

# Chapitre I : Dispositions propres à la zone A

La zone A comprend un secteur Aa rendu inconstructible pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement en raison de la proximité de l'aérodrome.

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

### Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2, sont interdites.

La destruction d'éléments remarquables du paysage est interdite (sauf pour des raisons sanitaires).

### Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les annexes techniques agricoles).
- les constructions annexes non habitables d'une emprise au sol  $< 20 \text{ m}^2$ . Cette emprise minimum de  $20 \text{ m}^2$  ne concerne pas les annexes techniques agricoles.
- les affouillements et exhaussements du sol  $> \text{ou} = 100 \text{ m}^2$  ou  $> \text{ou} = 2 \text{ m}$ .

Seuls sont autorisés en secteur Aa :

- les constructions et installations agricoles, à l'exception des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement.
- les affouillements et exhaussements du sol  $> \text{ou} = 100 \text{ m}^2$  ou  $> \text{ou} = 2 \text{ m}$ .

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### Article A3 : ACCES ET VOIRIES

#### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

**- Voirie :**

Pas de prescription.

**- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

### **Article A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**- Eau potable :**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**-Assainissement :**

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

**-Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire par rapport au raccordement sur le réseau de collecte communale, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

### **Article A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **Article A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des espaces boisés classés au plan.

7.2. Les constructions devront être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

## **Article A9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette règle ne concerne pas les annexes techniques liées aux exploitations agricoles.

## **Article A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 10 m (sauf installation technique, silos...).

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitat mesurée par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m à la faîtière.

Pour les annexes non accolées, cette hauteur est limitée à 3,50 m au faîtière. Cette règle ne concerne pas les annexes techniques liées aux exploitations agricoles.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **Article A11 : ASPECT EXTERIEUR**

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.

Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit. Il convient de se référer au nuancier du Toulinois du CAUE 54. L'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes en façade est interdite. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades de la construction principale.

Pour les toitures à deux pans, sont interdits les matériaux de couverture autres que les matériaux à l'aspect de tuile de terre cuite de couleur rouge. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).

Les toitures terrasses, toits plats, toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdites.

### **Article A12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

### **Article A13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

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

### **Article A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation.



## Chapitre II : Dispositions propres à la zone N

Cette zone est concernée par le passage d'une **canalisation de transport de matières dangereuses ainsi que par la présence de cavités**. Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

Cette zone comprend 3 secteurs : Nj, NI et Nv.

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

#### Article N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Dans la zone N et les secteurs Nj, NI et Nv :**

Toutes constructions, travaux, installations et aménagements sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.

La destruction d'éléments remarquables du paysage est interdite (sauf pour des raisons sanitaires).

#### Article N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Dans la zone N :**

- les équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m, à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone,
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

##### **Dans le secteur Nj :**

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les abris de jardins dans les conditions définies aux articles (N9, N10 et N11) du présent règlement,
- Les dépendances des habitations existantes sur une même unité foncière ou à proximité à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- les nouveaux bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.

**Dans le secteur Nv :**

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les abris de jardins dans les conditions définies aux articles (N9, N10 et N11) du présent règlement,

**En secteur NI :**

- Les équipements publics, les équipements collectifs de sports et de loisirs et les aires de jeux.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions des services publics,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### Article N3 : ACCES ET VOIRIES

**-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

**- Voirie :**

Pas de prescription.

**- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

### Article N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**- Eau potable :**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**-Assainissement :**

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

**-Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire par rapport au raccordement sur le réseau de collecte communale, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

**Article N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**Article N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2.** Dans le secteur Nj et Nv, les abris de jardins devront être implantés à 5 m minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

**6.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

**Article N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

**7.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

### **Article N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescriptions.

### **Article N9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1.** En secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**9.2.** En secteur Nv, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur des équipements publics et des équipements collectifs de sports et de loisirs ainsi que la hauteur des constructions nouvelles nécessaire à l'entretien ou à la gestion de la forêt mesurées à la faîtière ou à l'acrotère par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peuvent excéder 8 m.

**10.2.** Pour les abris de jardins, cette hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage.

**10.3.** Cet article ne s'applique pas aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article N11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** 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.

**11.2.** Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

**11.3.** Concernant les abris de jardins : les constructions seront de couleur bois ou vert.

**11.4.** Le toit sera à 2 pans, recouvert de matériaux aspect tuile rouge.

**11.5.** Clôture :

Les clôtures réalisées seront d'une hauteur maximale de 1,20 m.

### **Article N12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

### **Article N13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

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

#### **Article N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

# **1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME**

(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

## **Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

## **Article L.123-2**

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

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

## **Article L.230-1**

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.

### **Article L.230-2**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L.230-3**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit 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.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

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

La date de référence prévue à l'article 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.

### **Article L.230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de 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.

#### **Article L230-4-1**

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

#### **Article L.230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L.230-6**

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.



## **2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES** (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

### 3. DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COS

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

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

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 ces 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 nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

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

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du

coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

## 4. DEFINITIONS UTILES

### **I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping**

*Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-30).*

#### **a) Habitations légères de loisirs**

##### **Article R.111-31**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

##### **Article R.111-32**

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

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

#### **b) Résidences mobiles de loisirs**

##### **Article R.111-33**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

##### **Article R.111-34**

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

##### **Article R.111-35**

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

### **c) Caravanes**

#### **Article R.111-37**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

#### **Article R.111-38**

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

#### **Article R.111-40**

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **II - Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

### ***a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager***

#### **Article R.421-19**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

### ***b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable***

#### **Article R.421-23**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.