Commune de MARON
2 rue de Toul
54 230 MARON
Tél. : 03 83 47 26 23
Fax : 03 83 47 77 62

COMMUNE DE MARON

Révision du Plan d'Occupation des Sols en

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement

l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES

L'Atelier des Territoires
1, rue Marie Anne de Bovet
BP 30104 F-57004 METZ Cedex
Tél : 03.87.63.02.00

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de MARON en date du 21 / 11 / 2011

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

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 de Maron.

ARTICLE II : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en trois 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,

- **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 de :

- La zone 1AU,
- La zone 2AU.

- **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 Na, Nh, Nl et Nv.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser

Chapitre I : Dispositions propres à la zone UA

Cette zone est concernée par les inondations de la Moselle, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

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 ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres 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 isolée ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

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

- les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres 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.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit après examen et avis des services compétents en matière de voirie sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

- 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. (cf – annexes du règlement pour configuration des aires de retournement)

- 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 gestion des eaux pluviales est à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

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.

- 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. Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou à la limite de l'emplacement réservé le cas échéant, dans le prolongement des constructions voisines, sauf si la façade d'origine prise en référence présente un caractère atypique par rapport à l'alignement générale de la rue.

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

6.3. 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.

6.4. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

6.5. 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.

6.6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.7. 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 sur une même propriété qui touche une voie.

7.2. La règle indiquée en 7.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement ou à la limite de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, suivant les règles fixées à l'article 6.

7.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

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 de l'unité foncière.

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

8.1. L'implantation de constructions non contiguës, sur une même unité foncière, doivent respecter une distance d'au moins 3 mètres.

8.2. 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 UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions annexes non accolées est limitée à 20 m^2 par unité foncière.

Article UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Construction principale

. On s'alignera à la hauteur des égouts de toiture voisins.

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

a) à l'existant.
b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière de toiture.

En cas de démolition, la hauteur de la reconstruction ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière de toiture.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel avant travaux au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.2. Constructions annexes
La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 3,5 mètres mesurée en tout point de la construction depuis le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. 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.

10.4. Les extensions et transformations 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.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Règle générale :
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. Pour les éléments de paysage repérés au plan * (type calvaire, fontaine, arbres isolés..), la démolition ou la destruction est interdite.

11.3. Dessin général des façades

11.3.1. Les façades seront conçus dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle de murs percés de baies plus hautes que larges réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Dans le cas de transformation, les baies seront plus hautes que larges.

11.3.2. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles, aux vitrines commerciales qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le village.

11.3.3. Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants majoritairement dans le village.

11.3.4. Sont interdits :
- les saillies de balcons,
- les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias. Cependant, ne sont pas comptés comme retrait les aménagements liés à l'accès piéton des constructions.

11.3.5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

11.4. Toitures - Volumes

11.4.1. Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage sera réalisé dans l'orientation de la voie.

11.4.2. La toiture sera à deux pans. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre côté).

11.4.3. Les toitures des constructions en angles de rues et les toitures en extrémités de bande pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.

11.4.4. Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières", les flamandes et les fenêtres de toit (dimensions maximales des fenêtres de toit 100*80).

11.4.5. La pose en toiture d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable est autorisée. Les dispositifs devront respecter au mieux les prescriptions définies pour les toitures.

11.4.6. Sauf dans le cas de vérandas ou d'installations relatives à la production d'énergie renouvelable, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

11.4.7. La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %.. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

11.4.8. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les constructions liées à des équipements d'infrastructure.

11.5. Enduit et coloration de façade

Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.

11.6. Abords et adaptation au terrain naturel

11.6.1. Le premier niveau aura son accès de plain-pied, en cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5 %), et lorsque l'usoir est assez important des dispositifs d'accès peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).

11.6.2. L'adaptation au terrain naturel doit être prévue de façon à limiter au minimum le changement de configuration naturelle du terrain.

11.7. Autres
Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction principale.

Pour les éléments paysagers repérés au plan ∗.
- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée pour l'entretenir sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.8. En cas de modification de construction existante ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessous, les règles d'aspect précisés par cet article 11.1. à 11.5. pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste en harmonie avec la construction existante.

11.9. Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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).

12.3. Dans le cas de réhabilitation, une place de parking pour 70m^2 de SHON est demandé.
Exceptions :
- Restauration de bâtiment sans création de nouveaux logements
- Extension qui ne dépasse pas 15% de la S.H.O.N..

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

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

12.6. Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m^2 de SHON, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m^2 de SHON.

12.7. Pour les autres cas, non mentionnés aux paragraphes 12.5 et 12.6, il est procédé à un examen particulier.

12.8. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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.

Chapitre II : Dispositions propres à la zone UB

Cette zone est concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et partiellement par **des risques de mouvements de terrain.** Toutes demandes d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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 supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres 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.
- les dépôts de + 10 véhicules.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres 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 sera interdit après examen et avis des services compétents en matière de voirie sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

- 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 (cf – annexes du règlement pour configuration des aires de retournement).

- 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 :
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :
La gestion des eaux pluviales est à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

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.

- 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. En absence de dispositions graphiques (sur le plan de zonage au 1/7500ème), les installations et constructions ne peuvent être réalisées à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie publique ou privée.

6.2. En cas de dispositions graphiques (bande d'implantation et marge de reculement), les constructions principales doivent être implantées entièrement à l'intérieur des bandes d'implantation, en respectant un recul minimal par rapport à l'alignement de la voie signalé sur le plan de zonage (marge de reculement minimal à respecter).

6.3. Les constructions annexes doivent être réalisées en recul ou à l'alignement de la construction principale.

6.4. 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 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 annexes sont autorisées en recul ou en limite séparative.

7.4. 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 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions annexes non accolées est limitée à 20 m^2 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 au faîtage.
10.2. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 3,5 mètres mesurée en tout point de la construction depuis le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

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. Pour les éléments paysagers repérés au plan ∗.
- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée pour l'entretenir sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Article UB 12 : STATIONNEMENT

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

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

Dans le cas de réhabilitation, une place de parking est demandée pour 70m^2 de SHON.
Exceptions :
- Restauration de bâtiment sans création de nouveaux logements
- Extension qui ne dépasse pas 15% de la S.H.O.N..

Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 0,5 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 sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat.

Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc… : 4 emplacements pour 100 m^2 de SHON,

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

Chapitre III : Dispositions propres à la zone 1AU

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 ou artisanal;
- 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 supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains pour la pratique des sports motorisés 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.

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

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2 :

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

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans les schémas sectoriels d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

. qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de type ZAC, lotissement, permis groupé.

. au fur et à mesure de la réalisation des équipements (programmés ou en cours de réalisation) définis ci-dessous :

- le réseau d'eau,
- la collecte des eaux usées,
- le réseau de collecte des eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

. qu'elles ne laissent pas de délaissés inconstructibles.

De plus, dans le secteur 1AU2, l'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés à condition qu'elles soient postérieures à la réalisation d'une entrée de village sécurisée sur la RD 909. En effet, une servitude au titre de l'article

L123-2 du code de l'urbanisme est instituée sur le secteur 1AU2. Cette servitude s'applique sur toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 (dès le premier mètre carré en ce qui concerne le seuil de superficie au-dessus duquel les constructions et installations sont interdites) et pour un durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU. Ce délai pourra être raccourci dès l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement sécurisé de l'entrée de ville.

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 sera interdit après examen et avis des services compétents en matière de voirie sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès des riverains sur les RD sont susceptibles d'être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 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 (cf – annexes du règlement pour configuration des aires de retournement).

Dimensions emprises voiries demandées : 9,5 m pour les voies en double sens et 7 m pour les voies en sens unique.

Pour les cas particuliers, des dérogations seront possibles après examen et avis favorables des services compétents en matière de voirie.

- 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 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 :
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :
La gestion des eaux pluviales est à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

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.

- 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. Dans le secteur 1AU2, toute construction nouvelle doit être implantées, pour tous ces niveaux, en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. Dans le secteur 1AU1, toute construction nouvelle doit être implantées, pour tous ces niveaux, soit à l'alignement, soit en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.3. 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.

6.4. 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.

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. 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 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 20 m^2 par unité foncière.

Article 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur 1AU1, 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 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. Dans le secteur 1AU2, 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.

10.3. Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, la hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,50 m mesurés du terrain naturel au faîtage.

10.4. 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 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…).

11.3. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés … est interdit. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades de la construction principale.

11.4. Pour les toitures à deux pans :

- Sont interdits les matériaux de couverture autres que ceux qui ont l'aspect de la 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 faîtages devront être parallèles à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de deux rues.

11.5. Les toitures terrasses, toits plats, toitures végétalisées sont autorisées.

11.6. Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdits.

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 stationnement (garage compris) par logement.

Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 0,5 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^2 de SHON,

Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m^2 de SHON, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m^2 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'agréments.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

Chapitre IV : Dispositions propres à la zone 2AU

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

Article 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU 2.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 3 : ACCES ET VOIRIES

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.

Article 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

Article 2AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction nouvelle doit être implantées, pour tous ces niveaux, en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

6.2. 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 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. 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 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

Pas de prescription.

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.

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

Chapitre I : Dispositions propres à la zone N

Cette zone est concernée partiellement par des chutes de blocs, des aléas miniers, la présence de cavités et de canalisations de transport de matières dangereuses, les **risques de mouvements de terrains et des risques d'inondations.** Toutes demandes d'occupation ou d'utilisations du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

Cette zone comprend 4 secteurs : Na, Nh, Nl 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 Na, Nh, Nl et Nv :
Toutes constructions, travaux, installations et aménagements sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Article N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS 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 dès lors qu'il n'aggrave pas l'écoulement des eaux dans les zones inondables,
- les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres 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 (hors zone inondable).

Dans la zone Nh :

- 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,
- la reconstruction à l'identique (en volume et emprise) en cas de sinistre et les travaux d'extension et de réhabilitation effectués sur des constructions existantes (habitation et activités économiques) avant la date d'opposabilité du PLU,
- les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Nl :

- les constructions à usage sportifs et de loisirs ainsi que leurs dépendances,
- les aires de jeux et de sports,

- 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 dès lors qu'il n'aggrave pas l'écoulement des eaux dans les zones inondables,
- les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

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 supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres 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.

Dans le secteur Na :

- 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,
- la reconstruction à l'identique (en volume et emprise) en cas de sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) et les travaux d'extension et de réhabilitation effectués sur des constructions existantes (habitation et activités économiques) avant la date d'opposabilité du PLU sous réserve du respect des dispositions du P.P.R.i.

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.

- 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. 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 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 :
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

-Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle est privilégiée.
La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est acceptée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- 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 pourra être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.
Concernant les autres voies, les constructions devront être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

6.2. Dans le secteur Nv, les abris de jardins devront être implantés à 20 mètres 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.

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

Pas de prescriptions.

Article N9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m^2 par unité foncière.

Article N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue des constructions nouvelles 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 8 m.
Pour les abris de jardins, cette hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage par rapport au point le plus élevé du terrain naturel.

10.2. 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. Clôture :
Clôture réalisée d'une hauteur maximale de 2 m. En zone inondable, ces clôtures doivent être ajourées et mobiles.

11.4. Pour les éléments paysagers repérés au plan ∗.
- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,

- toute modification est tolérée pour l'entretenir sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

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.

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 pas 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'acquérir 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 m2 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^2 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 œuvre 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 œuvre 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.

d) Annexes (à la construction principale)

Une construction annexe est définit comme étant un bâtiment situé **sur la même unité foncière** que la construction principale et qui peut être **implanté de manière isolée ou accolée** mais **non intégrée à l'habitation principale.**
Il faut également que la construction annexe ne soit affecté **ni à l'habitation, ni à l'activité.**
Ainsi sont regroupés sous le terme « annexe », les garages, abris de jardin, vérandas, dépendances....

e) Acrotère

Il s'agit du petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses.

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 ;

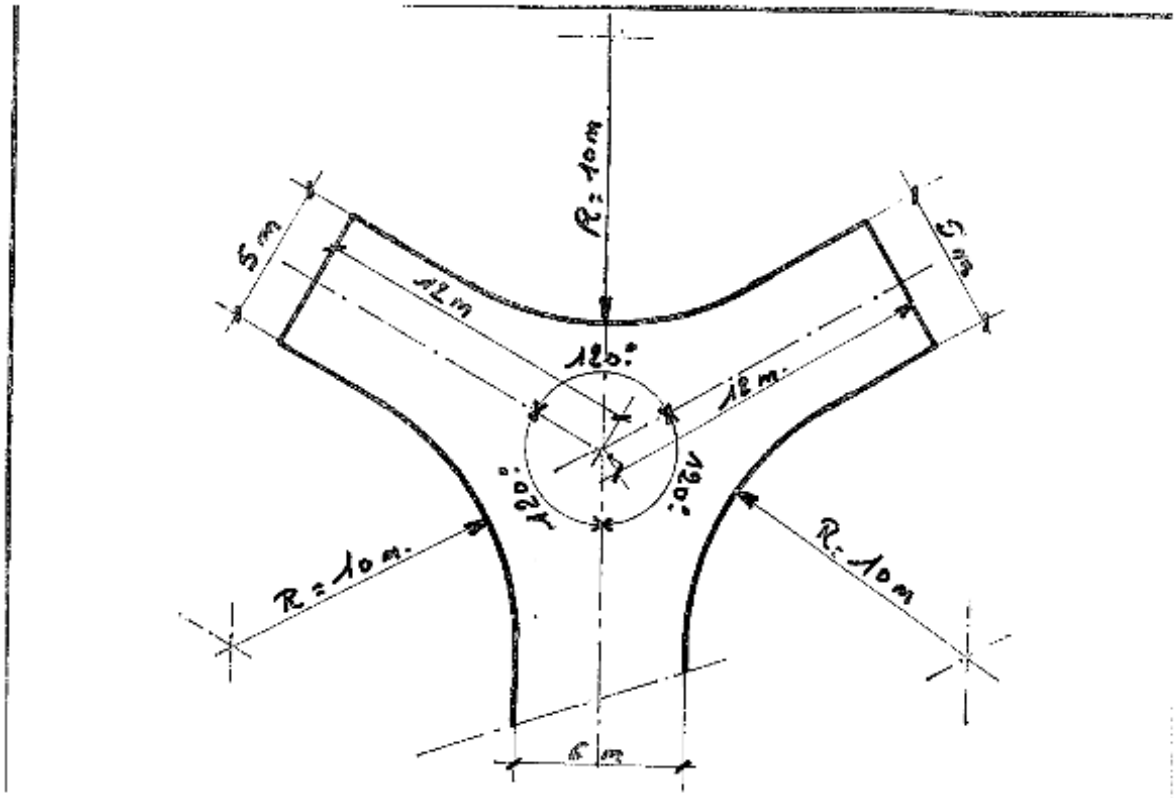
h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

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.

5. CONFIGURATION DES AIRES DE RETOURNEMENT



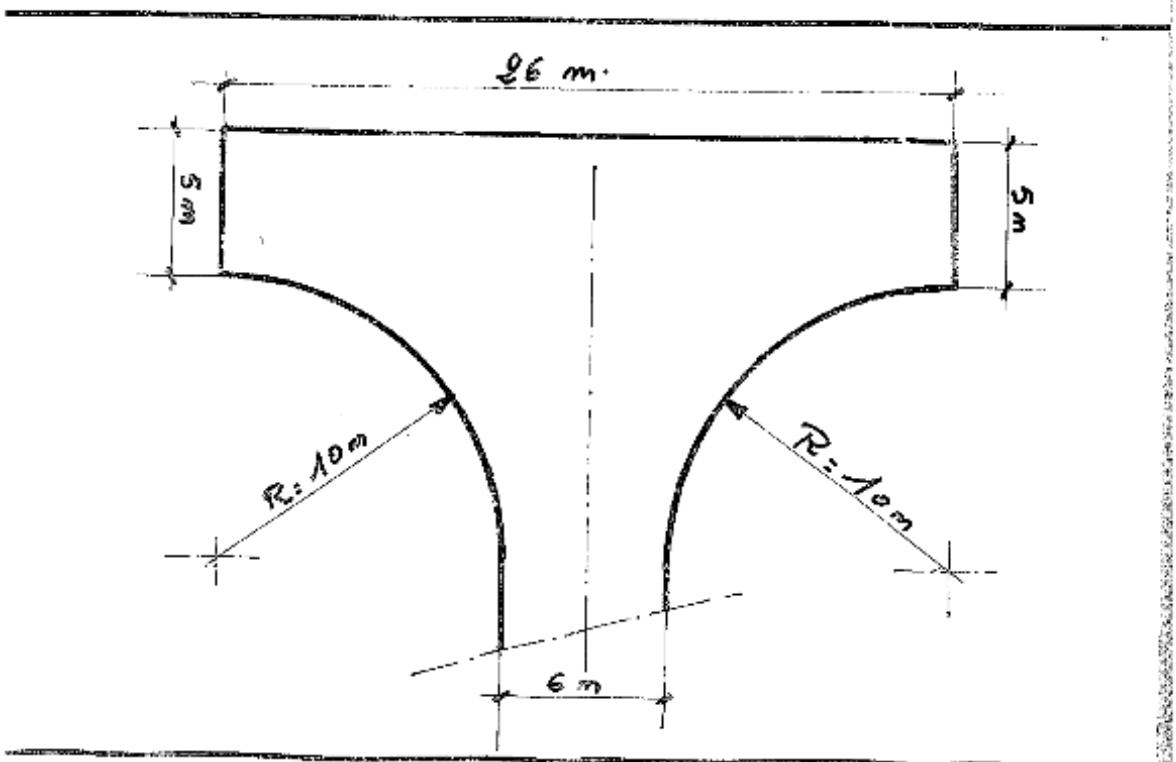
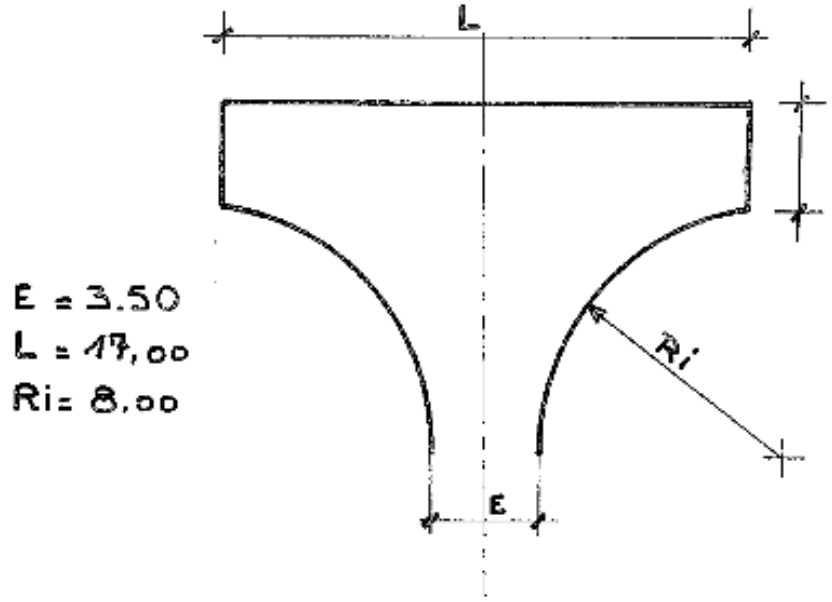
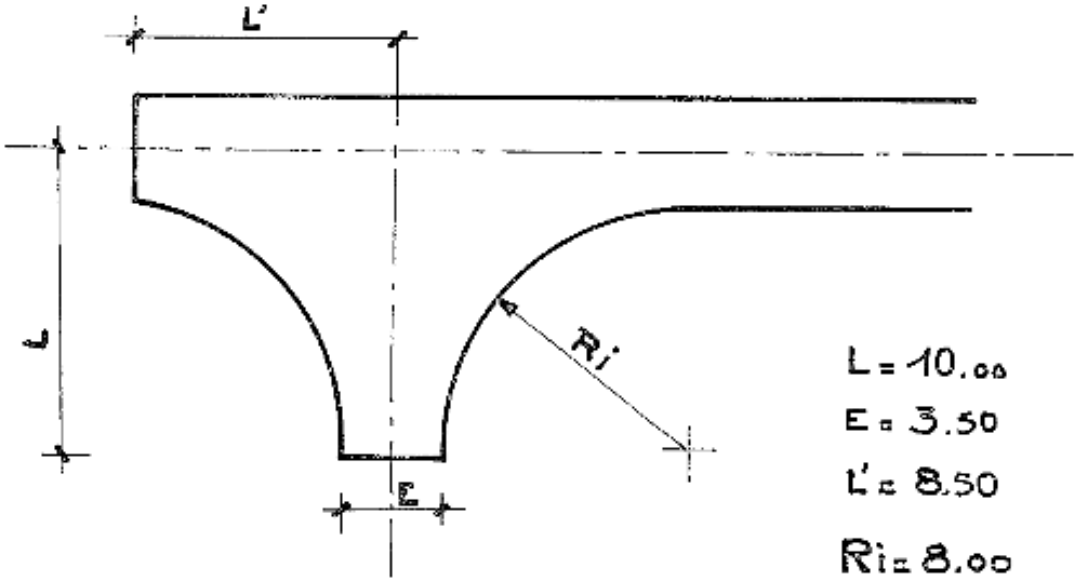


PLATE-FORME de retournement avec manoeuvre. Ech: 1/200

COTES MINIMALES des AIRES de MANOEUVRE pour bennes tasseuses de collecte d'ordures ménagères



E = 3.50
L = 17,00
Ri = 8.00



L = 10.00
E = 3.50
L' = 8.50
Ri = 8.00

Echelle 1/200

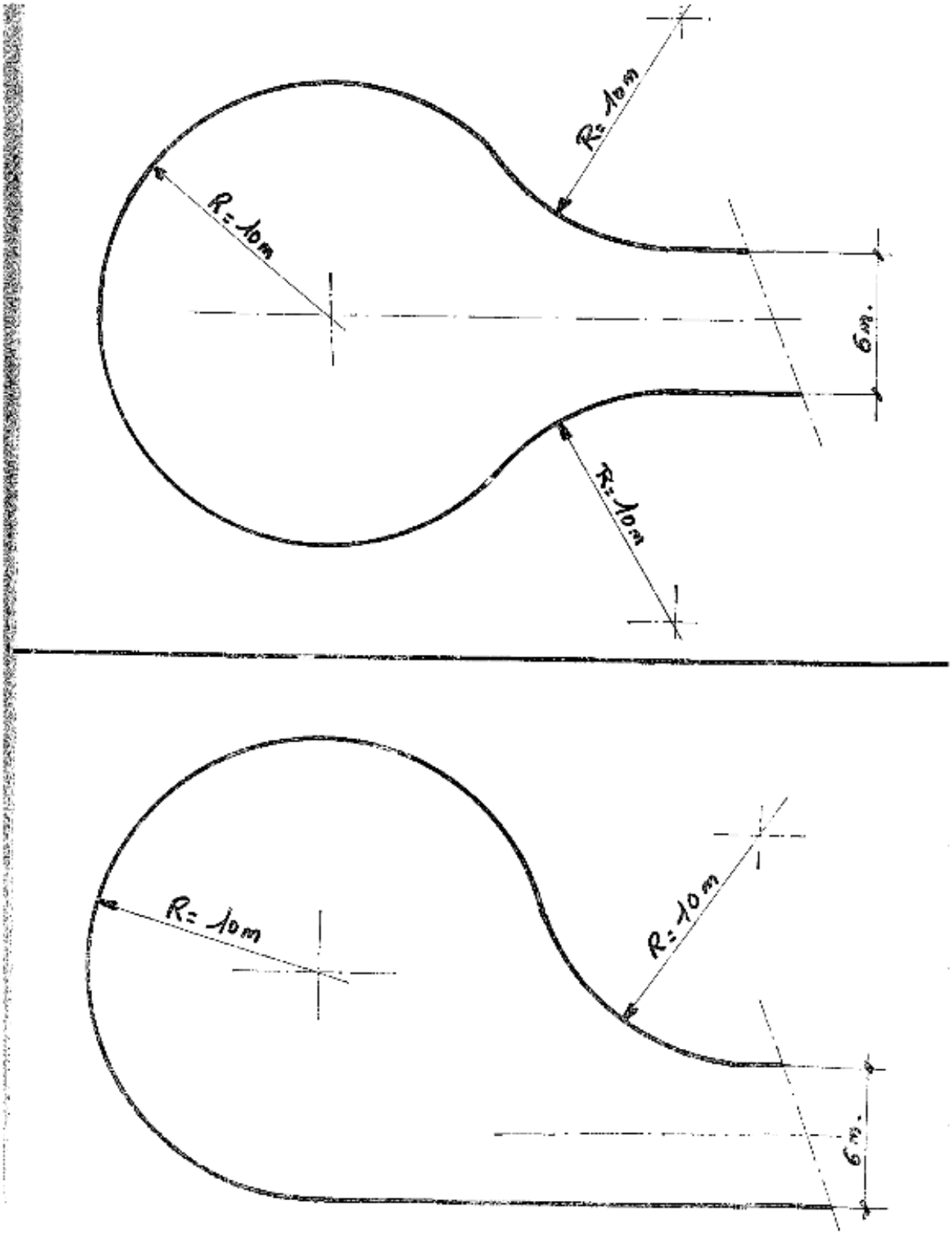


PLATE.FORME de retournement sans manoeuvre Éch 1/200