



---

## Modification simplifiée N°1

---

### Règlement

Approbation initiale du POS : 07 Juin 1985			
	Mise à jour N°1	AM	17-01-1986
	Mise à jour N°2	AM	10-04-1987
<b>Modification N°1</b>		DCM	05-01-1988
	Mise à jour N°3	AM	09-01-1988
<b>Modification N°2</b>		DCM	17-10-1988
	Mise à jour N°4	AM	27-04-1990
<b>Modification N°3</b>		DCM	01-06-1990
	Mise à jour N°5	AM	05-09-1990
<b>Modification N°4</b>		DCM	04-03-1994
	Annulée T.A.	---	31-01-1996
	Mise à jour N°6	AM	23-09-1997
	Mise à jour N°7	AM	23-10-1998
	Mise à jour N°8	AM	03-07-2003
<b>REVISION du POS en PLU</b>		<b>DCM</b>	<b>26-11-2004</b>
	Modification N°1 du PLU	DCM	14-12-2007
	Modification simplifiée N°1	AM	17-09-2015
<b>Modification simplifiée N°1</b>		<b>DCM</b>	<b>28-04-2016</b>

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le Plan d'Occupation des Sols initial de la commune de Jussy (soumis au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme - PLU - depuis la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain) à été approuvé par décision du Conseil Municipal le 7 juin 1985.

### **0352 - DG - ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JUSSY délimité sur les documents graphiques par un tireté entrecoupé de croix.

### **0352 - DG - ARTICLE 2 - Portée relative du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

### **0352 - DG - ARTICLE 3 - Division de territoire en zones**

Le territoire de la commune couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, en zones agricoles et zones naturelles et forestières.

#### **1 - 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.

#### **2 - LES ZONES A URBANISER dites "zones 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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.

#### **3 - LES ZONES AGRICOLES dites "zones A"**

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

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

#### **4 - 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.

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

. Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération), les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle), ainsi que les zones de bruit définies en fonction de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**0352 - DG - ARTICLE 4 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).  
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Rappels :

### Projets dispensés de toute formalité.

#### En raison de leur nature ou de leur faible importance (R. 421-2)

(Sauf en site classé et en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité)

- Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 m ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB < 2 m<sup>2</sup>
- Habitations légères de loisirs d'une SHON < 35 m<sup>2</sup> implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé
- Éoliennes d'une hauteur < 12 m
- Piscines dont le bassin a une superficie < 10 m<sup>2</sup>
- Châssis et serres d'une hauteur < 1,80 m
- Les murs d'une hauteur < 2 m (Sauf clôtures expressément soumises à déclaration préalable.)
- Clôtures (Sauf clôtures expressément soumises à déclaration préalable.) y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière
- Mobilier urbain
- Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière

#### En raison de leur nature (R. 421-3 et R. 421-4)

- Canalisations, lignes et câbles souterrains
- Murs de soutènement (Sauf en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité)
- Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires (Sauf en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité)

#### En raison de leur caractère temporaire

(Le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.) (R. 421-5 à R. 421-7)

- Constructions implantées pour une durée < 3 mois (15 jours en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de PLU)
- Constructions admises pour une durée < 1 an :
- Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique
- Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (1 année scolaire)
- Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 m d'un chantier (3 mois en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de PLU.)
- Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation (Manifestation limitée à 3 mois en secteur sauvegardé et site classé.)
- Constructions admises pour la durée du chantier :
- Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux,
- Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction.

#### Nécessitant le secret pour motif de sécurité (R. 421-8)

- Constructions couvertes par le secret de la défense nationale.
- Constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté.
- Dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.

## Projets soumis à déclaration préalable

Sous réserve des dispenses en vertu d'une autorisation relevant d'une autre législation

### Constructions nouvelles

(Sauf en site classé et secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité) (R. 421-9)

- Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m<sup>2</sup> et < 20 m<sup>2</sup>
- Habitations légères de loisirs (Implantées dans les conditions de l'article R. 111-32 du code de l'urbanisme) d'une SHON > 35 m<sup>2</sup>
- Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 m créant une SHOB < 2 m<sup>2</sup>
- Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts
- Murs d'une hauteur > 2 m
- Piscines d'une superficie < 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 m
- Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m et d'une surface au sol < 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

### Travaux sur constructions existantes

(Autres que travaux d'entretien et de réparations ordinaires.) (R. 421-17)

- Création d'une SHOB > 2 m<sup>2</sup> et < 20 m<sup>2</sup>
- Transformation de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON
- Ravalement
- Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment
- Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 (Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.)
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :
  - identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (En application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.)
  - à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique

### Installations et aménagements (R. 421-23)

- Lotissements non soumis à permis d'aménager (Définis à l'article R. 421-9, a, du code de l'urbanisme.)
- Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme (Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.)
- Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle
- Installation d'une caravane :
  - pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs
  - constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs
  - Aires d'accueil des gens du voyage
  - Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités
- Affouillements d'une profondeur > 2 m et exhaussements d'une hauteur > 2 m, sur une superficie < 100 m<sup>2</sup> sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Coupes ou abattages d'arbres
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :
  - identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (En application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme)
  - à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES DÉLIMITÉES AU  
PLAN DE ZONAGE**

## Dispositions applicables à la zone UA

### CARACTÈRE GENERAL DE LA ZONE UA

Sont 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 centrale historique du village. Ce noyau accueille essentiellement de l'habitat et quelques services. Les constructions les plus anciennes sont édifiées en ordre continu. Les autres constructions sont issues de la reconstruction du village.

### Rappels :

- . Les démolitions sont soumises au Permis de démolir.
- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis aux déclarations prévues par le Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

**0352-UA- 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdits :

- . Toute construction qui par sa destination ou son caractère ou son importance empêcherait le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifierait la stabilité des sols et des sous-sols.
- . Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.
- . les buttes de terre.
- . Les constructions à usage de commerce, dont la surface de vente est supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surface totale 400 m<sup>2</sup>).
- . Les installations classées.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- . Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- . Les constructions à usage agricole.
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non.
- . Les constructions et installations à caractère provisoire.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les pylônes isolés de télécommunications.

**0352-UA- 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières.**

Sont admis sous conditions:

- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- . Les constructions à usage:
  - d'activité commerciale, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat.
  - d'artisanat, industriel à condition:
    - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
    - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...)

**0352-UA- 3 - Conditions de desserte des terrains: voirie et accès.****3.1 Voirie**

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 mètres,
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

**3.2 Accès**

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- . Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

- . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
  - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

#### **0352-UA- 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

- 4.1 Eau potable
  - . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.2 Autres réseaux
  - . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
  - . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
  - . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- 4.3 Assainissement
  - . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **0352-UA- 5 - Caractéristiques des terrains.**

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre:

- l'aspect des constructions à y édifier,
- la bonne utilisation des parcelles voisines,
- le respect des règles relatives à l'établissement d'un dispositif d'assainissement individuel,

le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

- . La superficie minimale d'une unité foncière peut être tolérée afin de préserver l'urbanisation traditionnelle, ou préserver l'intérêt des paysages de la zone concernée.

#### **0352-UA- 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

- 6.1 Dispositions générales :
  - . La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à l'alignement de la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.  
Une implantation différente peut être autorisée :
    - lorsque des dispositions particulières sont inscrites sur le document graphique,
    - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue et à la continuité de la ligne du bâti existant,
    - afin de réaliser un décrochement de tout ou partie de la façade, ou un recul de cette dernière, permettant la mise en valeur de l'espace public. Dans ce cas, un mur doit être réalisé à l'alignement afin de respecter le gabarit de la rue.
  - . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
    - Au delà de la bande de 25,00 mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
    - Dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation de constructions anciennes: la marge constructible s'adaptera au corps du bâti principal existant sur la parcelle.

- 6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les équipements, publics ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-UA- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- . Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente sur la limite latérale, la construction doit être implantée en limite séparative latérale, sauf si cette disposition est de nature à compromettre l'homogénéité du tissu existant.
- . Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, surélévation, agrandissement ou transformation d'un bâtiment édifié d'une limite latérale à l'autre, la construction nouvelle devra être obligatoirement réalisée de limite latérale à limite latérale.
- . Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- . Ces prescriptions ne s'appliquent pas Rue de la Libération.

**0352-UA- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance de 4,00 mètres minimum.
  - les constructions annexes sur rue seront accolées ou reliées avec un mur de liaison à la construction principale.
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4,00 mètres peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

**0352-UA- 9 - Emprise au sol des constructions.**

- . Néant

**0352-UA- 10 - Hauteur maximale des constructions.**

10.1 Dispositions générales :

- . La hauteur des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel (TN) au faitage de la construction.
- . Dans le cas de surélévations, la hauteur des constructions ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre par rapport à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la moins élevée.
- . Dans le cas des constructions existantes le relevé des héberges voisines doit figurer sur les permis de construire.
- . La hauteur de la construction nouvelle ne doit pas dépasser 1 niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 9,00 mètres comptés du sol naturel au faitage de la toiture de la construction.
- . Un seul niveau de combles est autorisé.
- . Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30,00 mètres de longueur. La hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-UA- 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot, un paysage.
- . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- Dans le cas de modification partielle ou de réhabilitation, les matériaux utilisés doivent être identiques à l'existant.

11.2 Façades et matériaux de façade

- . Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.
- Sont interdits:
  - . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
  - . Les éléments d'architecture en saillie des façades sur rue des bâtiments modifiés ou projetés notamment les balcons et les terrasses.
  - . Les baguettes d'angles pour les enduits ou autres matériaux.
  - . Les habillages en carrelage, fausses pierres, les faux chaînages d'angle.
  - . La pose de volets roulants à caisson extérieur,
  - . La suppression des volets bois.
  - . les portes métalliques du type "tôle ondulée et brillante".

11.3 Toitures

- . La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériau: tuile canal ou tuile mécanique canal en terre cuite naturelle).
- . En règle générale les toitures doivent être à deux pans ou présenter une volumétrie sobre.
- . La ligne de faitage doit être parallèle à la rue sur la façade principale ou perpendiculaire à la ligne de pente du terrain naturel.
- . La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 50% (21 à 27 degrés),
- Sont interdits:
  - . Les croupes.
  - . Les combles "à la Mansard".
- Sont autorisés:
  - . Les ouvertures intégrées dans les plans de la toiture sont autorisées dans le seul cas de l'aménagement des combles des bâtiments d'habitation,
  - . Les superstructures de type machinerie (ventilation, climatisation, ascenseur, etc.) doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées.
  - . Les vérandas vitrées (glaces claires) sur châssis métalliques (acier ou aluminium).

11.4 Les ajouts et bâtiments annexes

- . Les murs séparatifs, les murs aveugles et les toitures apparentées d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### 11.5 Les clôtures

- Dispositions générales :
  - . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
  - . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
  - . Les murs de clôture maçonnés existants doivent être conservés préservés et restaurés.
  - . Les thuyas et lauriers sont interdits.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit:
  - . par des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre de 2,50 mètre.
  - . par des murets avec enduits traditionnels d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmontés d'un barreaudage vertical à claire-voie de préférence en bois peint, dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
  - . par des haies vives.
- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit:
  - . par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,80 m et posé sans maçonnerie apparente,
  - . par des murs pleins d'une hauteur maxi de 2,00 m à condition de s'apparenter à la construction principale.
  - . Par des plantations en espaliers, dont la hauteur adulte ne doit pas excéder 2,50 mètres.

#### 11.6 Abris de jardin

- . Les abris de jardin doivent apparaître dans les demandes d'autorisation de construire et participer au projet architectural d'ensemble.
- . Les abris de jardins doivent être réalisés en bois de teinte sombre ou maçonnés et leur couverture doit être en tuile couleur terre cuite.

### **0352-UA- 12 - Stationnement.**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

### **0352-UA- 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Toute demande de permis de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan, en plus des principes d'aménagement doit définir la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol, ainsi que les essences des plantations à réaliser.
- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré. Au cas où le terrain resté libre ne le permet pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.
- . Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### **0352-UA- 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant .

## Dispositions applicables à la zone UB

### CARACTÈRE GENERAL DE LA ZONE UB

Sont 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 d'extension pavillonnaire récente du village à dominante d'habitat.

Cette zone est divisée en quatre secteurs:

- . UB 1 située au nord du village, elle s'étend autour de la rue de Metz depuis la rue de la Libération jusqu'au carrefour avec Sainte Ruffine.
- . UB 2 à l'est du noyau villageois, elle s'étend autour des chemins du Gribevigne et des Sablons.
- . UB 3 au sud-est du village, elle se déroule le long de la rue de la Taye.
- . UB 4 à l'ouest du village, elle s'étend le long de la rue de la Porte Sainte Catherine.

Les zones affectées par l'indice (mt) sont des zones exposées ou partiellement exposées à des risques de mouvements de terrain. Elles sont soumises aux Plans de Prévention des Risques « mouvements de Terrain » (PPR mt).

### Rappels :

- . Dans les secteurs soumis à des inondations repérés par l'indice (i) ou à des mouvements de terrain repérés par l'indice (mt), les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux mesures prises dans le Plan d'Exposition aux Risques « inondation » ou « glissement de terrain » (P.E.R.) ou Plan de Prévention des Risques en vigueur à la date d'approbation du présent règlement ou à ceux qui viendront s'y substituer.
- . Les démolitions sont soumises au Permis de démolir.
- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis aux déclarations prévues par le Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

**0352-UB- 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdits dans l'ensemble de la zone:

- . Toute construction qui par sa destination ou son caractère ou son importance empêcherait le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifierait la stabilité des sols et des sous-sols.
- . Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.
- . Les constructions à usage de commerce, dont la surface de vente est supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surface totale 400 m<sup>2</sup>).
- . Les installations classées.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- . Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- . Les constructions à usage agricole.
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non.
- . Les constructions et installations à caractère provisoire.
- . Les constructions à usage unique de stationnement dont le nombre de garages est supérieur à 3 places.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les pylônes isolés de télécommunications.

**0352-UB- 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières.**

Sont admis sous conditions:

- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- . Les constructions à usage:
  - d'activité commerciale, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants du village et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat.
  - d'artisanat à condition:
    - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
    - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...)

**0352-UB- 3 - Conditions de desserte des terrains: voirie et accès.****3.1 Voirie**

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
  - largeur minimale de plate-forme : 8,00 mètres,
  - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

**3.2 Accès**

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- . Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
  - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

#### **0352-UB- 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

- 4.1 Eau potable
- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.2 Autres réseaux
- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
  - . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
  - . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- 4.3 Assainissement
- . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **0352-UB- 5 - Caractéristiques des terrains.**

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre:

- l'aspect des constructions à y édifier,
- la bonne utilisation des parcelles voisines,
- le respect des règles relatives à l'établissement d'un dispositif d'assainissement individuel,

le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### **0352-UB- 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

- 6.1 Dispositions générales :
- . La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à l'alignement de la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches ou respecter un recul de 5,00 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
    - Une implantation différente peut être autorisée :
      - lorsque des dispositions particulières sont inscrites sur le document graphique,
      - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue et à la continuité de la ligne du bâti existant,
  - . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
    - Au delà de la bande de 25,00 mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
    - Dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation de constructions anciennes: la marge constructible s'adaptera au corps du bâti principal existant sur la parcelle.
- 6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les équipements, publics ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-UB- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . Toute construction, autre qu'une construction annexe, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- . Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite.
- . Toute construction, autre qu'une construction annexe, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
- . Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction, d'une surélévation, de l'agrandissement ou de la transformation d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale.

**0352-UB- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance de 4,00 mètres minimum.
  - les constructions annexes sur rue seront accolées ou reliées avec un mur de liaison à la construction principale.
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4,00 mètres peut être considérée comme suffisante,
  - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

**0352-UB- 9 - Emprise au sol des constructions.**

## 9.1 Dispositions générales :

- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

## 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-UB- 10 - Hauteur maximale des constructions.**

## 10.1 Dispositions générales :

- . Les hauteurs des constructions nouvelles sont calculées du terrain naturel (TN) au faitage de la construction.
- . Dans le cas des constructions existantes le relevé des héberges voisines doit figurer sur les permis de construire.
- . La hauteur de la construction nouvelle ne doit pas dépasser 1 niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 9,00 mètres comptés du sol naturel au faitage de la toiture de la construction.
- . Dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de la construction mesurée en tout point de l'acrotère fini est fixée à 6,00 mètres.
- . Un seul niveau de combles est autorisé.
- . Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30,00 mètres de longueur. La hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

## 10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-UB- 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

## 11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot, un paysage.
- . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- . Dans le cas de modification partielle ou de réhabilitation, les matériaux utilisés doivent être identiques à l'existant.
- . Les constructions en sous-sol sont interdites à moins de 35,00 mètres du cimetière.

## 11.2 Façades et matériaux de façade

- . Le rythme des percements et leur proportion devront faire référence à la diversité observée sur les constructions anciennes sans pour cela être une reconstruction de ces modèles.
- . Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- . Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.
- . Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve du respect de la cohérence architecturale, lorsqu'elles sont végétalisées ou qu'elles permettent l'installation et l'intégration d'équipements solaires et/ou photovoltaïques.

## Sont interdits:

- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- . Les éléments d'architecture en saillie des façades sur rue des bâtiments modifiés ou réhabilités notamment les balcons et les terrasses.
- . Les habillages en carrelage, les baguettes d'angle pour enduits.
- . La pose de volets roulants à caisson extérieur,
- . La suppression des volets bois.
- . les portes métalliques du type "tôle ondulée et brillante".

## 11.3 Toitures

- . La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériau: tuile canal ou tuile mécanique canal en terre cuite naturelle).
- . En règle générale les toitures doivent être à deux pans ou présenter une volumétrie sobre.
- . La ligne de faitage doit être perpendiculaire à la ligne de pente du terrain naturel ou parallèle à la rue sur la façade principale.
- . La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 75% (21 à 37 degrés),
- . L'ardoise, le zinc, le bac acier peuvent être employés de manière ponctuelle.
- Sont interdits:
  - . Les combles "à la Mansard".
- Sont autorisés:
  - . Les ouvertures intégrées dans les plans de la toiture sont autorisées dans le seul cas de l'aménagement des combles des bâtiments d'habitation,
  - . Les superstructures de type machinerie (ventilation, climatisation, ascenseur, etc.) doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées.
  - . Les vérandas vitrées (glaces claires) sur châssis métalliques (acier ou aluminium).

## 11.4 Les ajouts et bâtiments annexes

- . Les murs séparatifs, les murs aveugles et les toitures apparentes d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### 11.5 Les clôtures

- Dispositions générales :
  - . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
  - . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
  - . Les murs de clôture maçonnés existants doivent être conservés préservés et restaurés.
  - . Les thuyas et lauriers sont interdits.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit:
  - . par des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre de 2,50 mètres.
  - . par des murets avec enduits traditionnels d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmontés d'un barreaudage vertical à claire-voie en métal ou bois peint, dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 2,50 mètres.
  - . par des haies vives.
- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées soit:
  - . par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,80 m et posé sans maçonnerie apparente,
  - . par des murs pleins d'une hauteur maxi de 2,00 m à condition de s'apparenter à la construction principale.
  - . Par des plantations en espaliers, dont la hauteur adulte ne doit pas excéder 2,50 mètres.

#### 11.6 Abris de jardin

- . Les abris de jardin doivent apparaître dans les demandes d'autorisation de construire et participer au projet architectural d'ensemble.
- . Les abris de jardins et constructions annexes autorisés dans la zone doivent être réalisés en bois de teinte sombre ou maçonnés et leur couverture doit être en tuile couleur terre cuite.

### **0352-UB- 12 - Stationnement.**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

### **0352-UB- 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Toute demande de permis de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan, en plus des principes d'aménagement doit définir la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol, ainsi que les essences des plantations à réaliser.
- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré. Au cas où le terrain resté libre ne le permet pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.
- . Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 4 emplacements.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### **0352-UB- 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant .

## Dispositions applicables à la zone 1AU

### CARACTÈRE GENERAL DE LA ZONE 1AU

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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

**1AU :** Située au sud du noyau villageois. Cette zone est en attente d'ouverture à l'urbanisation.  
Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Rappels :

- . Les démolitions sont soumises au Permis de démolir.
- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis aux déclarations prévues par le Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

### **0352 - 1AU - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdits :

- . Toute nouvelle construction, les affouillements et exhaussements du sol, les buttes de terre, qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient à la qualité d'un élément de paysage.
- . Les installations à caractère provisoire.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
- . Les constructions à usage de stationnement,
- . Les constructions à usage agricole,
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non,
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du village et du paysage.
- . Les pylônes isolés de télécommunications.

### **0352 - 1AU - 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières.**

Sont admis sous conditions:

- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural, patrimonial ou historique.
- . La réhabilitation, la rénovation, la modification, la mise aux normes et l'extension mineure des constructions et installations à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances (annexes, abris de jardin, abris à bois...) à condition:
  - . qu'elles ne changent pas d'affectation,
  - . qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
  - . qu'elles participent et s'inscrivent dans une de composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
    - . le site et son paysage ,
    - . la proximité des quartiers d'habitation,
    - . une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste de la commune.
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - . qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatible avec le caractère de la zone,
  - . qu'elles ne portent pas atteinte à au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation.

Ne sont pas soumis à ces règles:

- . les équipements publics d'infrastructures de toute nature,
- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

### **0352 - 1AU - 3 - Conditions de desserte des terrains: voirie et accès.**

#### 3.1 Voirie

- . Les caractéristiques des accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

#### 3.2 Accès

- . Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- . Des accès complémentaires piétons peuvent être autorisés pour une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

### **0352 - 1AU - 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

#### 4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- 4.2 Autres réseaux
- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
  - . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 4.3 Assainissement
- . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **0352 - 1AU - 5 - Caractéristiques des terrains.**

- . Néant

#### **0352 - 1AU - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

- 6.1 Dispositions générales :
- . La façade sur rue des constructions principales doit avoir un recul minimum de 5,00 m à 7,00 m par rapport à la limite de la voirie.
  - . Une implantation différente peut être autorisée :
    - . lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue et à la continuité de la ligne du bâti existant,
  - . Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 mètres par rapport à la limite de la voirie.
  - . Au delà de la bande de 25,00 mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
- 6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- . Les équipements, publics ou à caractère public.
  - . Les équipements publics d'infrastructure.
  - . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **0352 - 1AU - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . Toute construction, autre qu'une construction annexe, doit être réalisée:
  - . Soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
  - . Soit à la limite séparative latérale.
- . Toute construction, autre qu'une construction annexe, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
- . Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction, d'une surélévation, de l'agrandissement ou de la transformation d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale.

#### **0352 - 1AU - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Néant

#### **0352 - 1AU - 9 - Emprise au sol des constructions.**

- . Néant

**0352 - 1AU - 10 - Hauteur maximale des constructions.**

## 10.1 Dispositions générales :

- . La hauteur des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel (TN) au faîtage de la construction.
- . La hauteur des constructions nouvelles ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre par rapport à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la moins élevée.
- . Dans le cas des constructions existantes le relevé des héberges voisines doit figurer sur les permis de construire.
- . La hauteur de la construction ne doit pas dépasser 1 niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 9,00 mètres comptés du sol naturel au faîtage de la toiture de la construction.
- . Un seul niveau de combles peut être aménagé.
- . Dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de la construction mesurée en tout point de l'acrotère fini est fixée à 6,00 mètres.
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

## 10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352 - 1AU - 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

## 11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale et homogène, à savoir le paysage.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants et celle du caractère de la région. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

## 11.2 Façades et matériaux de façade

- . Le traitement architectural de toutes les façades doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments du village le plus proche.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

## • Sont interdits:

- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- . Les habillages en carrelage
- . Les baguettes d'angle pour enduits.
- . La pose de volets roulants à caisson extérieur,
- . les portes métalliques du type "tôle ondulée et brillante".

## 11.3 Toitures

- . La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures du village (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériau: tuile canal ou tuile mécanique canal en terre cuite naturelle).
- . Les toitures doivent être à deux pans ou présenter une volumétrie sobre.
- . Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve du respect de la cohérence architecturale, lorsqu'elles sont végétalisées ou qu'elles permettent l'installation et l'intégration d'équipements solaires et/ou photovoltaïques.
- . La ligne de faîtage doit être perpendiculaire à la ligne de pente du terrain naturel ou parallèle à la rue de la façade principale.
- . L'ardoise, le zinc, le bac acier peuvent être employés de manière ponctuelle.

- Sont interdits:
    - . Les surélévations de toitures.
    - . La création de combles “à la Mansard”.
    - . Les couvertures de type “shingle”, les feutres enduits, les panneaux fibrociment.
  - Sont autorisés:
    - . Les vérandas vitrées (glaces claires) sur châssis métalliques (acier ou aluminium).
- 11.5 Les clôtures
- Dispositions générales :
    - . Un plan détaillé des clôtures et portails est exigé dans la demande d’autorisation.
    - . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
    - . Les murs de clôture maçonnés existants doivent être conservés, préservés et restaurés.
    - . Les thuyas et lauriers sont interdits.
- 11.6 Abris de jardin
- . Les abris de jardin doivent apparaître dans les demandes d’autorisation de construire et participer au projet architectural d’ensemble.
  - . Les abris de jardins et constructions annexes autorisés dans la zone doivent être réalisés en bois de teinte sombre ou maçonnés et leur couverture doit être en tuile couleur terre cuite.

### **0352 - 1AU - 12 - Stationnement.**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

### **0352 - 1AU - 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Toute demande d’autorisation doit comporter un plan détaillé de l’aménagement des espaces extérieurs. Ce plan, en plus des principes d’aménagement doit définir la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol, ainsi que les essences des plantations à réaliser.
- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d’autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l’urbanisme.

### **0352 - 1AU - 14 - Coefficient d’occupation du sol.**

- . Néant .

## Dispositions applicables à la zone 2AU

### CARACTÈRE GENERAL DE LA ZONE 2AU

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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

**2AU1** Située au sud-est du noyau villageois, elle est contigüe à la zone UA. Cette zone est en attente d'ouverture à l'urbanisation.

#### Rappels :

- . Les démolitions sont soumises au Permis de démolir.
- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis aux déclarations prévues par le Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

### **0352 - 2AU - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdits :

- . Toute nouvelle construction, les affouillements et exhaussements du sol, les buttes de terre, qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient à la qualité d'un élément de paysage.
- . Les installations à caractère provisoire.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
- . Les constructions à usage de stationnement,
- . Les constructions à usage agricole,
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non,
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du village et du paysage.
- . Les pylônes isolés de télécommunications.

### **0352 - 2AU - 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières.**

Sont admis sous conditions:

- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural, patrimonial ou historique.
- . La réhabilitation, la rénovation, la modification, la mise aux normes et l'extension mineure des constructions et installations à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances (annexes, abris de jardin, abris à bois...) à condition:
  - . qu'elles ne changent pas d'affectation,
  - . qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
  - . qu'elles participent et s'inscrivent dans une de composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
    - . le site et son paysage ,
    - . la proximité des quartiers d'habitation,
    - . une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste de la commune.
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - . qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatible avec le caractère de la zone,
  - . qu'elles ne portent pas atteinte à au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation.

Ne sont pas soumis à ces règles:

- . les équipements publics d'infrastructures de toute nature,
- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

### **0352 - 2AU- 3 - Conditions de desserte des terrains: voirie et accès.**

#### **3.1 Voirie**

- . Les caractéristiques des accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

#### **3.2 Accès**

- . Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- . Des accès complémentaires piétons peuvent être autorisés pour une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

#### **0352 - 2AU - 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

- 4.1 Eau potable
  - . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.2 Autres réseaux
  - . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
  - . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 4.3 Assainissement
  - . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

#### **0352 - 2AU - 5 - Caractéristiques des terrains.**

- . Néant

#### **0352 - 2AU - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

- . Néant

#### **0352 - 2AU - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . Toute construction sera implantée en retrait des limites séparatives de l'unité foncière et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
- . Les constructions à édifier, à modifier, à réhabiliter doivent s'inscrire dans l'emprise au sol des constructions existantes.

#### **0352 - 2AU - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Néant

#### **0352 - 2AU - 9 - Emprise au sol des constructions.**

- . Néant

#### **0352 - 2AU - 10 - Hauteur maximale des constructions.**

- 10.1 Dispositions générales :
  - . La hauteur des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel (TN) au faîtage de la construction.
  - . Dans le cas de surélévations, la hauteur des constructions ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre par rapport à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la moins élevée.
  - . Dans le cas des constructions existantes le relevé des héberges voisines doit figurer sur les permis de construire.
  - . La hauteur de la construction nouvelle ne doit pas dépasser 1 niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 9,00 mètres comptés du sol naturel au faîtage de la toiture de la construction.
  - . Un seul niveau de combles est autorisé.

- . Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30,00 mètres de longueur. La hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **0352 - 2AU - 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale et homogène, à savoir le paysage.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants et celle du caractère de la région. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

11.2 Façades et matériaux de façade

- . Le traitement architectural de toutes les façades doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments du village le plus proche.
- Sont interdits:
  - . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
  - . Les habillages en carrelage, les baguettes d'angle pour enduits.
  - . La pose de volets roulants à caisson extérieur,
  - . les portes métalliques du type "tôle ondulée et brillante".
- Sont autorisés:
  - les bardages en bois de ton sombre pour les annexes et abris de jardins,

11.3 Toitures

- . La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures du village (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériau: tuile canal ou tuile mécanique canal en terre cuite naturelle).
- . En règle générale les toitures doivent être à deux pans ou présenter une volumétrie sobre.
- . La ligne de faitage doit être perpendiculaire à la ligne de pente du terrain naturel ou parallèle à la rue de la façade principale.
- . L'ardoise, le zinc, le bac acier peuvent être employés de manière ponctuelle.
- . Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve du respect de la cohérence architecturale, lorsqu'elles sont végétalisées ou qu'elles permettent l'installation et l'intégration d'équipements solaires et/ou photovoltaïques.
- Sont interdits:
  - . Les surélévations de toitures.
  - . La création de combles "à la Mansard".
  - . Les couvertures de type feutres enduits, les panneaux fibrociment.

11.5 Les clôtures

- . Un plan détaillé des clôtures et portails est exigé dans la demande d'autorisation.
- . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
- . Les murs de clôture maçonnés existants doivent être conservés, préservés et restaurés.
- . Les thuyas et lauriers sont interdits.

**0352 - 2AU - 12 - Stationnement.**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

**0352 - 2AU - 13- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Toute demande d'autorisation doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan, en plus des principes d'aménagement doit définir la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol, ainsi que les essences des plantations à réaliser.
- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

**0352 - 2AU - 14- Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant .

## Dispositions applicables à la zone A

### CARACTÈRE GENERAL DE LA ZONE A

Les zones agricoles dites “zones A” : peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

**A** La zone s'étend sur le plateau à l'ouest de la commune.

#### **Rappels :**

- . Dans les secteurs soumis à des inondations ou des glissements de terrain, les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux mesures prises dans le Plan d'Exposition aux Risques “inondation” ou “glissement de terrain” (P.E.R.) ou Plan de Prévention des Risques en vigueur à la date d'approbation du présent règlement ou à ceux qui viendront s'y substituer.
- . Les démolitions sont soumises au Permis de démolir.
- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis aux déclarations prévues par le Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

### **0352-A- 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdits :

- . Toute construction qui par sa destination ou son caractère ou son importance empêcherait le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifierait la stabilité des sols et des sous-sols.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, les buttes de terre, qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.
- . Les constructions d'habitation,
- . Les constructions à usage d'hôtellerie,
- . Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- . Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- . Les constructions à usage industriel,
- . Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- . Les installations à caractère provisoire.
- . Les constructions à usage de stationnement,
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non et les garages de caravanes,
- . Les installations classées, et les dépôts de véhicules,
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du village et du paysage.
- . Les pylônes isolés de télécommunications.

Ne sont pas soumis à ces règles:

- . les équipements publics d'infrastructures de toute nature,
- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

### **0352-A- 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières.**

Sont admis sous conditions:

- . Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
- . La réhabilitation, la rénovation, la modification, la mise aux normes et l'extension mineure des constructions et installations à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances (annexes, abris de jardin, abris à bois...)  
à condition:
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et de l'activité agricole.
  - . qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone,
  - . qu'elles soient situées à proximité de ces constructions ou habitations,
  - . qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
  - . qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...)
  - . qu'elles existent à la date de publication du présent règlement.
  - . qu'elles ne changent pas d'affectation,
  - . qu'elles ne portent pas atteinte à au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation.
  - . qu'elles s'inscrivent dans la végétation,
- . Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur, fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation.(U, AU).
- . Les dépôts et installations classées à condition:
  - . qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation.
  - . qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées sur la zone.

- . Les installations, constructions et équipements collectifs de plein-air notamment:
  - . les aires de jeux ou de sports,
  - . les parcours de santé,
  - . les aires de stationnement, à condition d'avoir un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs.
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural, patrimonial ou historique.

Ne sont pas soumis à ces règles:

- . les équipements publics d'infrastructures de toute nature,
- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

### **0352-A- 3 - Conditions de desserte des terrains: voirie et accès.**

#### 3.1 Voirie

- . Aucune opération ne peut avoir d'accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies nationales.
- . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.
  - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

#### 3.2 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
  - largeur minimale de plate-forme : 5,00 m
  - . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80,00 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

### **0352-A- 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

#### 4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### 4.2 Autres réseaux

- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- . Les coffrets de branchement des différents réseaux doivent être masqués, et dans la mesure du possible intégrés dans une clôture ou une construction.

#### 4.3 Assainissement

- . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

**0352-A- 5 - Caractéristiques des terrains.**

- 5.1 Dispositions générales:
- . Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre:
    - l'aspect des constructions à y édifier,
    - la bonne utilisation des parcelles voisines,
    - le respect des règles relatives à l'établissement d'un dispositif d'assainissement individuel, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- 5.2 Dispositions particulières :
- . Ne sont pas soumis à ces règles :
    - les équipements, publics ou à caractère public,
    - les équipements publics d'infrastructure,
    - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-A- 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

- 6.1 Dispositions générales :
- . Toute construction doit être implantée en recul de 20,00 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
- 6.2 Dispositions particulières :
- . Ne sont pas soumis à ces règles :
    - les équipements, publics ou à caractère public,
    - les équipements publics d'infrastructure,
    - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-A- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- 7.1 Dispositions générales :
- . Toute construction doit être implantée en recul de 10,00 m minimum par rapport aux limites séparatives du terrain.
- 7.2 Dispositions particulières :
- . Ne sont pas soumis à ces règles :
    - les équipements publics d'infrastructure,
    - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-A- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance de 4,00 mètres minimum.
- . Dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
  - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 3 m peut être considérée comme suffisante.

**0352-A- 9 - Emprise au sol**

- . Néant

## **0352-A- 10 - Hauteur des constructions**

### 10.1 Dispositions générales :

- . La hauteur des constructions nouvelles est calculée du terrain naturel (TN) au faitage de la construction.
- . Dans le cas de surélévations, la hauteur des constructions ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre par rapport à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la moins élevée.
- . Dans le cas des constructions existantes le relevé des héberges voisines doit figurer sur les permis de construire.
- . La hauteur de la construction d'habitation ne doit pas dépasser 1 niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 9,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement au faitage de la toiture de la construction.
- . Un seul niveau de combles est autorisé.
- . Dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de la construction mesurée en tout point de l'acrotère fini est fixée à 6,00 mètres.
- . Pour les autres constructions à usage agricole, la hauteur devra être limitée de façon que les bâtiments projetés ne portent pas atteinte à la qualité des lieux et des sites avoisinants.
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

### 10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **0352-A- 11 - Aspect extérieur**

### 11.1 Principe général

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- . Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- . Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

### 11.2 Architecture et volumétrie

- . La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture du site concerné et du paysage.
- . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- . Les bardages bois ou métalliques dans le cas des constructions liées à l'exploitation agricole ou artisanale (hangars ou silos) devront répondre aux définitions de l'article 11.1
- . l'emploi de la tôle non peinte ou brillante est interdit.
- . Les abris autorisés dans la zone doivent être réalisés en bois de teinte sombre. Leur couverture doit être en tuile.

### 11.3 Toitures

- . La toiture des constructions de toute nature autorisés dans la zone doit être de définition semblable aux autres toitures du village (orientation des différents pans de toiture, surface, pente entre 40% et 50% (21 à 27 degrés), complexité de volumétrie, raccordements, matériaux et couleurs).
- . En règle générale, les toitures doivent être à deux pans, ou présenter une volumétrie sobre.
- . Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées.

11.4 Les ajouts et bâtiments annexes

- . Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis les voies de circulation, et doivent être entretenus et aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect du lieu ne s'en trouvent pas altérés.
- . Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.

11.5 Les clôtures

- Dispositions générales :
  - . Un plan détaillé des clôtures sur rue et en limite séparative est exigé dans la demande de permis de construire.
  - . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
  - . Les clôtures doivent être constituées soit :
    - par des haies végétales, éventuellement doublées par un grillage;
    - par un grillage ne dépassant pas 1,80 m et posé sans maçonnerie apparente.

**0352-A- 12 - Stationnement.**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

**0352-A- 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Toute demande de permis de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan, en plus des principes d'aménagement doit définir la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol, ainsi que les essences des plantations à réaliser.
- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré. Au cas où le terrain resté libre ne le permet pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.
- . Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

**0352-A- 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

- Sans objet

## Dispositions applicables à la zone N

### CARACTÈRE GENERAL DE LA ZONE N

Sont 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.

- N1** Secteur situé à l'ouest du noyau villageois. La zone s'étend du sud de la RN 3 à la rue du Bois de la Dame et le long de la rue du Centre Aéré. Elle comprend les secteurs boisés en limite de plateau et s'étend sur le coteau viticole sud, le long de la limite communale.
- N2** Secteur situé à l'est du village. Il s'étend depuis la limite est de la terrasse du village, jusqu'au bras de la Moselle. Il est limité à l'est par le ban communal de Sainte Ruffine. Il comprend essentiellement des anciens vergers et quelques constructions d'habitation.
- Nhab :** est un secteur de la zone N2 où les constructions sont admises sous conditions.
- Ni** Secteur inondable à l'extrême sud-est de la commune. Entaillé par l'autoroute A31, il s'étend sur le site des anciennes gravières. On y trouve essentiellement des constructions de loisirs et des équipements sportifs.

Les zones affectées par l'indice (mt) sont des zones exposées ou partiellement exposées à des risques de mouvements de terrain. Elles sont soumises aux Plans de Prévention des Risques « Mouvements de Terrain » (PPR mt).

Les zones affectées par l'indice (i) sont des zones exposées ou partiellement exposées à des risques d'inondation. Elles sont soumises à des dispositions spéciales dans l'attente de l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques « inondation » (PPR i) établie à partir de l'atlas des zones inondables de la Moselle (2001-2002).

#### Rappels :

- . Dans les secteurs soumis à des inondations ou des glissements de terrain, les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux mesures prises dans le Plan d'Exposition aux Risques "inondation" ou "glissement de terrain" (P.E.R.) ou Plan de Prévention des Risques en vigueur à la date d'approbation du présent règlement ou à ceux qui viendront s'y substituer.
- . Les démolitions sont soumises au Permis de démolir.
- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis aux déclarations prévues par le Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

### **0352-N- 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

En zone N sont interdits :

- . Les affouillements et exhaussements du sol, les buttes de terre, toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.
- . Les constructions d'habitation sauf dans la zone Nhab où elles sont soumises à conditions.
- . Les constructions à usage d'hôtellerie,
- . Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- . Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- . Les constructions à usage industriel,
- . Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- . Les installations à caractère provisoire.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre,
- . Les installations classées,
- . Les constructions à usage de stationnement,
- . Les constructions à usage agricole,
- . Les caravanes isolées,
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du village et du paysage.
- . Les pylônes isolés de télécommunications.

En zone Ni sont interdites :

- . Toutes nouvelles constructions ne répondant pas aux activités de loisirs et de tourisme.

Ne sont pas soumis à ces règles:

- . les équipements publics d'infrastructures de toute nature,
- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

### **0352-N- 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières.**

**Sont admis en zone N sous conditions:**

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural, patrimonial ou historique.

La réhabilitation, la rénovation, la modification, la mise aux normes des constructions et installations à usage d'habitation aux conditions:

- . qu'elles existent à la date d'approbation du PLU.
- . qu'elles ne changent pas d'affectation,
- . qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- . qu'elles participent et s'inscrivent dans une de composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :

- . le site et son paysage ,
- . la proximité des quartiers d'habitation,
- . une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste de la commune.

- . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
- . qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- . qu'elles ne portent pas atteinte à au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation.

L'extension mineure des constructions à condition :

- . que la surface hors œuvre brute (SHOB) n'excède pas 20,00 m2.

Les abris de jardin à condition:

- . qu'ils s'inscrivent dans la végétation,
- . que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone,
- . que leur surface de plancher et leur emprise au sol n'excèdent pas 9,00 m2

Les piscines, à condition:

- . qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante,
- . qu'elles s'inscrivent dans la végétation,
- . que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone.

**Sont admises en zone Nhab :**

Les constructions nouvelles d'habitations à condition:

- . qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation.
  - . que leur caractère ou leur importance ne porte pas atteinte au libre écoulement des eaux et ne modifie pas la stabilité des sols et des sous-sols.
  - . qu'elles soient érigées sur un terrain ayant une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup>.
- . Les installations et équipements collectifs de plein-air notamment:
    - . les aires de jeux ou de sports,
    - . les parcours de santé,
    - . les aires de stationnement,ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs.

Sont admis sous conditions en zone Ni:

- . Les constructions et équipements à vocation de loisirs et de tourisme.
- . Pour être réhabilitées, les constructions existantes à la date d'approbation du présent document, devront avoir leur premier plancher au dessus de la cote de crue de référence édictée par le PER ou le PPRi en vigueur à la date d'approbation du présent règlement ou de celui qui viendrait à s'y substituer.
- . Les abris de jardin, abris à bateaux, cabanes de pêche, à condition:
  - . d'être à caractère provisoire et démontable,
  - . qu'ils s'inscrivent dans la végétation,
  - . que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone

Ne sont pas soumis à ces règles:

- . les équipements publics d'infrastructures de toute nature,
- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

### **0352-N- 3 - Conditions de desserte des terrains: voirie et accès.**

#### **3.1 Voirie**

- . Les caractéristiques des accès carrossables doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:
  - . la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
  - . la sécurité publique, notamment lorsqu'une unité foncière peut être desservie par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

#### **3.2 Accès**

- . Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- . la création de tout accès nouveau sur le RD6 est interdit.
- . Des accès complémentaires piétons peuvent être autorisés pour une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

### **0352-N- 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

#### **4.1 Eau potable**

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- . Les constructions ou installations hors secteur d'alimentation en eau potable pourront être alimentée par un point d'eau particulier dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Autres réseaux

Toute construction ou installation doit permettre le recueil, le stockage des eaux de pluie, (Réservoirs, citernes) sans porter atteinte à la stabilité des sols et sous-sols.

- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

4.3 Assainissement

- . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

4.4 Branchements

- . Les coffrets de branchement des différents réseaux doivent être masqués, et dans la mesure du possible intégrés dans les clôtures.

**0352-N- 5 - Caractéristiques des terrains.**

Le permis de construire peut être refusé si la surface ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre :

- le respect des règles relatives à l'établissement d'un dispositif d'assainissement individuel,
- la protection sanitaire minimum des points de captage d'eau,
- la qualité des eaux souterraines par les rejets d'effluents dans le milieu naturel.

En zone Nhab :

- le permis de construire peut être refusé pour préserver l'urbanisation raisonnable de la zone, ou si la surface ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'intérêt paysager de la zone,
- afin de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées sur un terrain d'une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup>.

**0352-N- 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

Nota : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises, etc.) ne constituent pas la façade principale.

6.1 Dispositions générales :

- . Les éventuels retraits ou saillies par rapport à la façade principale ne peuvent excéder 1,20 mètres.
- . Toute modification, réhabilitation ou mise en conformité doit être réalisée dans l'emprise maximale des constructions existantes.

Les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées à condition d'être accolées au corps principal d'habitation, et que ce dépassement n'excède pas 5,00 mètres.

- . Une implantation différente de ces annexes peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines ou pour une meilleure utilisation de la configuration particulière de la parcelle.
- . Le long de la RD6, les constructions devront observer un recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-N- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . Toute construction sera implantée en retrait des limites séparatives de l'unité foncière et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ) sans être inférieure à 3,00 mètres.

**0352-N- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées à condition d'être accolées au corps principal d'habitation et que leurs dimensions n'excèdent pas de 5,00 mètres l'emprise existante.
- . Les constructions non contiguës sont interdites.
- . En zone Nhab, un seul volume de construction principale est autorisé par unité foncière.

**0352-N- 9 - Emprise au sol des constructions.**

- . Dans la zone Ni, l'emprise au sol maximale autorisée est de 20,00 m<sup>2</sup>, et cela quelle que soit la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.
- . Dans le secteur Nhab, l'emprise au sol de toute nouvelle construction sera limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.

**0352-N- 10 - Hauteur maximale des constructions.**

10.1 Dispositions générales:

- . Les hauteurs sont calculées du terrain naturel (TN) au faîtage de la construction.
- . La hauteur de la construction nouvelle ne doit pas dépasser un niveau au dessus du rez de chaussée (R+1), à l'occurrence de 6,00 mètres comptés du sol naturel en tout point du bâtiment.
- . La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser le rez de chaussée (R) avec un maximum de 4,00 mètres au faîtage.
- . Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue.
- . Un seul niveau de combles est autorisé.
- . Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30,00 mètres de longueur. La hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.
- . La hauteur des abris de jardins ne doit pas être supérieure à 3,00 mètres mesurée à l'égout de toiture.

10.2 Dans le secteur Nhab

- . La hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel (TN) à l'axe du faîtage.
- . La hauteur maximale en tout point du faîtage de la construction est fixée à 9,00 mètres. (soit R avec 1 seul niveau de combles aménageables).
- . Dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de la construction mesurée en tout point de l'acrotère fini est fixée à 6,00 mètres.

10.3 Dans le secteur Ni.

- . Les constructions sportives peuvent atteindre des hauteurs conformes aux normes édictées par les fédérations sportives.
- . La hauteur des constructions privées décrites à l'article N - 2 ne doit pas être supérieure à 3,00 mètres comptés à l'égout du toit.

10.4 Ne sont pas soumis à ces règles

- . Les constructions à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements d'infrastructure de toute nature.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-N- 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

## 11.1 Dispositions générales

- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier à réhabiliter, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
- . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale et homogène, à savoir le paysage.
- . Tout élément de façade (corniche, soubassement, ouverture, etc...) doit contribuer à cette composition.
- . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

## 11.2 Façades et matériaux de façade

- . Le traitement architectural de toutes les façades doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments du village le plus proche.
- . Les caissons de volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.
- . Les éléments saillants de type parabole doivent être non visibles depuis la rue.
- . Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Dans le secteur **Nhab** :

- . Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve du respect de la cohérence architecturale, lorsqu'elles sont végétalisées ou qu'elles permettent l'installation et l'intégration d'équipements solaires et/ou photovoltaïques.
- Sont interdits:
  - . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
  - . Les habillages en carrelage, les baguettes d'angle pour enduits.
  - . La pose de volets roulants à caisson extérieur,
  - . les portes métalliques du type "tôle ondulée et brillante".

## 11.3 Toitures

- . La toiture des constructions doit être de définition semblable aux autres toitures du village (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux : tuile canal ou tuile mécanique canal en terre cuite naturelle).
- . En règle générale les toitures doivent être à deux pans ou présenter une volumétrie sobre.
- . La ligne de faitage doit être perpendiculaire à la ligne de pente du terrain naturel ou parallèle à la rue de la façade principale.
- . La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 75% (21 à 37 degrés), à l'exception des constructions annexes.
- . L'ardoise, le zinc, le bac acier peuvent être employés de manière ponctuelle.
- Sont interdits:
  - . Les combles "à la Mansard".
  - . Les couvertures de type "shingle", les feutres enduits, les panneaux fibrociment.
- Sont autorisés:
  - . Les superstructures de type machinerie (ventilation, climatisation, ascenseur, etc.) doivent s'inscrire dans la toiture ou la volumétrie complexe des raccordements des différents volumes et cheminées.
  - . Les vérandas vitrées (glaces claires) sur châssis métalliques (acier ou aluminium).

## 11.4 Les ajouts et bâtiments annexes

- . Les murs aveugles et les toitures apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

## 11.5 Les clôtures

- Dispositions générales :
  - . Un plan détaillé des clôtures et portails est exigé dans la déclaration de travaux.
  - . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
  - . Les murs de clôture maçonnés existants doivent être conservés.
  - . Les thuyas et les lauriers sont interdits.
- En zone Ni, les clôtures par leur nature et leur implantation ne doivent pas constituer une entrave au libre écoulement des eaux.

- Les clôtures doivent être constituées soit:
  - . par une haie vive éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,80 m et posé sans maçonnerie apparente,
  - . Par des plantations en espaliers, dont la hauteur adulte ne doit pas excéder 2,50 mètres.

#### 11.6 Abris de jardin

- . Les abris de jardin doivent apparaître dans les demandes d'autorisation de construire et participer au projet architectural d'ensemble.
- . Les abris de jardins autorisés dans la zone doivent être réalisés en bois de teinte sombre et leur couverture doit être en tuile couleur terre cuite.

### **0352-N- 12- Stationnement.**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

### **0352-N- 13- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.**

- . En zone Ni les intervalles entre les plantations ne devront pas constituer d'obstacle au libre écoulement des eaux en période de crue.
- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Toute demande d'autorisation doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan, en plus des principes d'aménagement doit définir la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol, ainsi que les essences des plantations à réaliser.
- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré. Au cas où le terrain resté libre ne le permet pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.
- . Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 4 emplacements.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### **0352-N- 14- Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant .

## Dispositions applicables à la zone NR

### CARACTÈRE GENERAL DE LA ZONE NR

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.

**NR** Il s'agit d'une zone mal équipée, dont la vocation est maintenant destinée à l'habitat et à la réhabilitation. Située au sud-ouest de la commune, elle est limitrophe avec la commune de Vaux.

#### **Rappels :**

- . Les démolitions sont soumises au Permis de démolir.
- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis aux déclarations prévues par le Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

### **0352-NR- 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdits :

- . Toute nouvelle construction, les affouillements et exhaussements du sol, les buttes de terre, qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient à la qualité d'un élément de paysage.
- . Les constructions à usage d'hôtellerie,
- . Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
- . Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- . Les constructions à usage industriel et les installations classées,
- . Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre de toute nature,
- . Les constructions à usage de stationnement,
- . Les constructions à usage agricole,
- . Les caravanes isolées, les campings aménagés ou non,
- . Les constructions et installations à caractère provisoire,
- . les garages en sous-sol.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du village et du paysage.
- . Les pylônes isolés de télécommunications.

### **0352-NR- 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières.**

Sont admis sous conditions:

- . Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- . La démolition totale ou partielle d'un corps de bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural, patrimonial ou historique.
- . les clôtures,
- . La réhabilitation, la rénovation ou la modification des constructions et installations à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances (annexes, logement de gardien, abris de jardin, abris à bois...) à condition:
  - . qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone,
  - . qu'elles participent et s'inscrivent dans une de composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
    - . le site et son paysage,
    - . la proximité des quartiers d'habitation,
    - . une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste de la commune.
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - . que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
  - . qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatible avec le caractère de la zone,
  - . qu'elles ne portent pas atteinte à au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation.

Ne sont pas soumis à ces règles:

- . les équipements publics d'infrastructures de toute nature,
- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

### **0352-NR- 3 - Conditions de desserte des terrains: voirie et accès.**

- 3.1 Voirie
- . La création de voies nouvelles, publiques ou privées communes, est interdite; La modification des voies existantes est autorisée afin de permettre une meilleure desserte des habitations.
  - . Les caractéristiques des accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
  - . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.
- 3.2 Accès
- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
  - . Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
  - . Des accès complémentaires piétons peuvent être autorisés pour une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
  - . Tout accès desservant des unités foncières autres que celles situées dans la zone NR est interdit.
  - . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

### **0352-NR- 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

- 4.1 Eau potable
- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
- 4.2 Autres réseaux
- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
  - . En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
  - . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- 4.3 Assainissement
- . 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 de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.
- 4.4 Localisation
- . Les réseaux doivent se situer sous les zones roulantes de la voirie, hors secteur de plantation.

### **0352-NR- 5 - Caractéristiques des terrains.**

Si la surface ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre:

- le respect des règles relatives à l'établissement d'un dispositif d'assainissement individuel,
  - la protection sanitaire minimum des points de captage d'eau,
  - la qualité des eaux souterraines par les rejets d'effluents dans le milieu,
- le permis de construire peut être refusé.

**0352-NR- 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (voie, place...).**

Nota : Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises) ne constituent pas la façade principale.

6.1 Dispositions générales :

- . Les éventuelles saillies par rapport à la façade principale ne peuvent excéder 2,50 mètres.
- . Toute construction doit être réalisée dans l'emprise maximale des constructions existantes.

Sont autorisés :

- les escaliers liés au fonctionnement des étages de la construction lorsqu'ils n'excèdent pas l'emprise de 2,50 mètres.
- Pour le bâtiment **C** repéré sur le document graphique de zonage, les vérandas lorsqu'elles n'excèdent pas l'emprise de 2,50 mètres.

Les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées à condition d'être accolées au corps principal d'habitation, et que ce dépassement n'excède pas 5,00 mètres.

- . Une implantation différente de ces annexes peut être autorisée afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines ou pour une meilleure utilisation de la configuration particulière de la parcelle.

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les équipements, publics ou à caractère public.
- . Les équipements publics d'infrastructure.
- . Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-NR- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- . Toute construction sera implantée en retrait des limites séparatives de l'unité foncière et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ).
- . Les constructions à édifier, à modifier, à réhabiliter doivent s'inscrire dans l'emprise au sol des constructions existantes.

Les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées à condition:

- d'être accolées au corps principal d'habitation,
- que ce dépassement n'excède pas de 5,00 mètres l'emprise existante.

**0352-NR- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance (D) l'une de l'autre au moins égale au demi de la somme des hauteurs ( $D=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

**0352-NR- 9 - Emprise au sol des constructions.**

- . L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter les limites des emprises "espaces boisés classés" figurant au document graphique.
  - les constructions et installations de jardin (kiosques, abris, etc...), les cheminements piétons - deux roues, et les équipements publics de faible importance peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.
- . Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
  - les équipements publics d'infrastructure de toute nature.
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-NR- 10 - Hauteur maximale des constructions.**

- 10.1 Dispositions générales:
- . La hauteur totale au faîtage de la construction ne doit pas dépasser 13,00 mètres comptés du sol naturel en tout point du bâtiment.
  - . La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser le rez de chaussée (R) à l'occurrence de 4,00 mètres comptés du sol naturel avant terrassement au niveau haut de la dalle du rez de chaussée du bâtiment principal.
  - . Pour les constructions existantes la ligne de faîtage existante doit être maintenue.
  - . Un seul niveau de comble (sans mezzanine) est autorisé.
  - . Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30,00 mètres de longueur. La hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.
  - . La hauteur des abris de jardins ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.
- 10.2 Ne sont pas soumis à ces règles
- . Les constructions à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
  - . Les équipements d'infrastructure de toute nature.
  - . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**0352-NR- 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

- 11.1 Dispositions générales
- . Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction à édifier ou à modifier à réhabiliter, par sa situation, son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, est 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 de perspectives paysagères ou monumentales.
  - . Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale et homogène, à savoir le paysage.
  - . Tout élément de façade (corniche, soubassement, ouverture, etc...) doit contribuer à cette composition.
  - . Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- 11.2 Façades et matériaux de façade
- Sont interdits:
    - . L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
    - . Les habillages en carrelage, les baguettes d'angle pour enduits.
    - . La pose de volets roulants à caisson extérieur,
    - . les portes métalliques du type "tôle ondulée et brillante".
  - Sont autorisés:
    - les bardages en bois de ton sombre pour les annexes et abris de jardins,
    - les couleurs vives dans le cas des peintures de menuiseries extérieures, volets, enseignes, etc., sous réserve de l'application du paragraphe 11.1 du présent article.
- 11.3 Toitures
- . En règle générale, les toitures doivent être à deux pans ou présenter une volumétrie sobre; cependant les toitures terrasses seront admises, à condition qu'elles concourent à créer une cohérence architecturale entre les différents bâtiments.
  - . La ligne de faîtage doit être perpendiculaire à la ligne de pente du terrain naturel ou parallèle à la rue de la façade principale.
  - . La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 75% (21 à 37 degrés),
  - . L'ardoise, le zinc, le bac acier peuvent être employés de manière ponctuelle.
  - Sont interdits:
    - . Les combles "à la Mansard" sur une construction nouvelle.
    - . Les couvertures de type "shingle", les feutres enduits, les panneaux fibrociment et amiante-ciment.
  - Sont autorisés:
    - . Dans le cas d'une réhabilitation, les toitures terrasses existantes seront conservées.
    - . Les superstructures de type machinerie (ventilation, climatisation, ascenseur, etc.) doivent s'inscrire dans la toiture ou la volumétrie complexe des raccordements des différents volumes et cheminées.

- 11.4 Les ajouts et bâtiments annexes
- . les murs aveugles et les toitures apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 11.5 Les clôtures
- Dispositions générales :
    - . Un plan détaillé des clôtures et portails est exigé dans la demande de permis de construire.
    - . Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain. Les redents sont interdits.
    - . Les murs de clôture maçonnés existants doivent être conservés.
    - . Les thuyas et lauriers sont interdits.
  - Les clôtures doivent être constituées soit:
    - . par une haie vive éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,80 m et posé sans maçonnerie apparente,
    - . Par des plantations en espaliers, dont la hauteur adulte ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- 11.6 Abris de jardin
- . Les abris de jardin doivent apparaître dans les demandes d'autorisation de construire et participer au projet architectural d'ensemble.

**0352-NR- 12- Stationnement.**

- . Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assurés en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

**0352-NR- 13- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.**

- . Les plantations de plus de 2,00 mètres de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 2,00 mètres de la limite séparative des propriétés.
- . Toute demande de permis de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan, en plus des principes d'aménagement doit définir la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol, ainsi que les essences des plantations à réaliser.
- . Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- . Les arbres éliminés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré. Au cas où le terrain resté libre ne le permet pas, un nombre équivalent d'arbres sera planté sur fonds communaux.
- . Espaces libres de toute construction :
  - 30 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,
  - toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 4 emplacements.
- . Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

**0352-NR- 14- Coefficient d'occupation du sol.**

- . Néant .

**GRILLE DE PARKING**

**RÈGLES DE CONSTRUCTION DES  
PARCS DE STATIONNEMENT**

## CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'il contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

### 1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de cinq logements.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface Hors Œuvre Nette des constructions (SHON) (arrondi à l'entier supérieur).

Type de construction	Nombre de places
<b>Logements</b>	
Pour un logement jusqu'à 40 m <sup>2</sup> inclus	1
De 40 m <sup>2</sup> jusqu'à 70 m <sup>2</sup> inclus	2
De 70 m <sup>2</sup> jusqu'à 100 m <sup>2</sup> inclus	2,5
De 100 m <sup>2</sup> jusqu'à 200 m <sup>2</sup> inclus	3
Au-delà, par tranche de 100 m <sup>2</sup> supplémentaire	1
<b>Autres Logements</b>	
Résidence de personnes âgées	1
Foyers de personnes âgées pour une chambre	0,5
Foyer et résidences pour étudiants pour une chambre	1
Foyer et résidences personnes âgées, pour une chambre	0,2
Foyer et résidences pour étudiants, pour une chambre	0,5
<b>Bureaux et locaux professionnels</b>	
Toute surface par tranche de 20 m <sup>2</sup>	1
<b>Commerces</b>	
Surface de vente ≤ 100 m <sup>2</sup> , par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente	1
Surface de vente > 100 m <sup>2</sup> , par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	5
<b>Établissements recevant du public</b>	
Hôtels, pour une chambre	1,2
Restaurants, par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle à manger	1
Salles de spectacles, établissement de nuit, cinémas, pour 5 places assises	1
Établissements hospitaliers, pour 2 lits	1
<b>Etablissements industriels, artisanaux et de dépôt</b>	
Etablissements industriels et artisanaux, pour 80 m <sup>2</sup>	1
Activité de dépôt ou entrepôt, pour 200 m <sup>2</sup>	1

### 2. Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

### **3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 2**

#### **3.1 Définition de l'impossibilité**

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortant notamment du paragraphe 2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

#### **3.2. Les solutions de remplacement**

##### **3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage**

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation prévue par l'article R.442-2 b du Code de l'urbanisme sera requise.

##### **3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin**

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

##### **3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation**

La concession est prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R.421-6-1 du Code de l'urbanisme).

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

##### **3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue**

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la réglementation stationnement par versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

La participation de base est prévue par la Délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

### **4. Stationnement vélo**

#### **4.1. Pour les opérations à usage d'habitation**

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3,00 m<sup>2</sup>.

#### **4.2. Pour toutes les opérations recevant du public**

Pour toute opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, établissements d'enseignement, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 2000 m<sup>2</sup> de SHON minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m<sup>2</sup> est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 25,00m<sup>2</sup> par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.

**DOCUMENTS ANNEXES**

**et**

**INFORMATIONS**

## RAPPELS

### Note :

**Les articles suivants sont tirés du Code de l'Urbanisme et sont rappelés pour information. La réglementation et leur contenu sont susceptibles d'évolutions ou de transformations. Ils sont cités à la date d'élaboration du PLU.**

#### **Article R111-2**

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

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

#### **Article R111-4**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)*

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

#### **Article R111-4**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R111-14-2**

*(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)*

*(Abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-15**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)*

*(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)*

*(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)*

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

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

**Article R111-15**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 - JO du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)*

*(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I - JO du 27 août 1986)*

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-21**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## Définitions

### NOTA :

**Les définitions suivantes annexées au présent règlement sont fournies à titre d'informations. Leur commentaire n'est pas exhaustif. Il est indicatif, non contractuel et non opposable.**

#### . Les emplacements réservés aux équipements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### . Espaces Boisés Classés

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312-1 du Code Forestier.

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

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 06 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

#### **. Constructibilité limitée (Article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme)**

(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 | Journal Officiel du 3 juillet 2003)

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

#### **. Haute tige (Arbre de)**

La hauteur des troncs mesurée, depuis le sol jusqu'à la première branche de la couronne, est variable en fonction des espèces et de leur utilisation. Ces arbres sont répartis en quatre groupes:

- Groupe 1: espèces vigoureuse de première grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,50 mètres.
- Groupe 2: espèce de deuxième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,55 mètres,
- Groupe 3: espèce de troisième grandeur, hauteur du tronc sous tête: 2,00 mètres,
- Groupe 4: arbres peu vigoureux, hauteur du tronc sous tête: 1,80 mètre.

#### **. Installation Classée**

En France, une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- \* la commodité des riverains,
- \* la santé,
- \* la sécurité,
- \* la salubrité publique,
- \* l'agriculture,
- \* la protection de la nature et de l'environnement,
- \* la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **. C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol)**

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

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction.

## **. Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public, constitué par les voies ouvertes à la circulation automobile, et la propriété privée.

Il sert en général de référence à l'article 6 des différentes zones pour fixer l'implantation des constructions.

## **. Bâtiment annexe**

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise limités, sur un niveau (RDC), et qui est directement lié à la destination du bâtiment principal.

Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Bien qu'habituellement édifiée sur le terrain d'assiette d'un bâtiment principal, l'annexe peut être disjointe de tout bâtiment principal et implantée sur une unité foncière nue.

Par exemple, un abri de jardin, un garage, une terrasse, une piscine découverte ou disjointe de la construction principale sont des annexes....

## **. Dent creuse**

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière répondant aux conditions suivantes :

- bâtie ou non, elle est bordée de constructions implantées en limites séparatives dans une même bande de constructibilité ou d'implantation.

- l'absence de construction sur cette parcelle ou unité foncière est de nature à compromettre la continuité et l'unité du front de rue concerné.

## **. Densité de la construction**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

## **. Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction, à l'exclusion des éléments de saillies et de modénature (balcon, terrasse, débord de toiture), du sous-sol de la construction et des piscines.

## **. Surface hors œuvre brute (SHOB)**

La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Les modalités pratiques du calcul de cette surface sont précisées par la circulaire du 12 novembre 1990.

## **. Surface hors œuvre nette (SHON)**

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

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés 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 pour 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

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