

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE HOMMARTING



Vue de Hommarting depuis la route départementale



Rue des Tilleuls



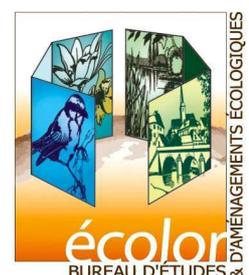
La Place des Marronniers

### D - REGLEMENT

Approbation de la révision par D.C.M. du 11.10.2011

Le Maire

M. Jean-Louis NISSE



# SOMMAIRE

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	18
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	25
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	30
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	36
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	44
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUX	47
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	51
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	59
A N N E X E S	65

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HOMMARTING et se substitue au règlement du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 28 décembre 2001 et modifié le 10 octobre 2006.

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

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

### **I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER**

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

**La zone urbanisée U** constituée par les zones suivantes :

#### **. La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

Elle comprend un **secteur UAi** (secteur soumis à des inondations).

#### **. La zone UB**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Elle comprend un **secteur UBi** (secteur soumis à des inondations).

#### **. La zone UE**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs.

#### **. La zone UX**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

**La zone à urbaniser AU** constituée par les zones suivantes :

#### **. La zone IAU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée principalement à l'habitat, autorisant les constructions au coup par coup.

Elle comprend un secteur **IAUa** (secteur autorisant les constructions d'habitation au coup par coup).

### . La zone 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

### . La zone 2AUX

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future, destinée à l'activité économique. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

## II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

la **zone agricole A** et les secteurs qui la constituent :

**Aa** : le secteur agricole où toute construction est interdite

**Aai** : le secteur agricole inondable, avec constructions interdites.

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

**Na** : le secteur destiné à l'aménagement d'activités liées à la pêche,

**Nb** : le secteur où des constructions ont déjà été édifiées,

**Ni** : le secteur inondable,

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

### **ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES**

(Article L.123.1) "Les règles et servitudes définies par un 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.

### **ARTICLE IV - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

Après la destruction par un sinistre d'un bâtiment légalement édifié, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

### **ARTICLE V - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

#### **ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

. L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

## **ARTICLE VI - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

### **1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

### **2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

### **3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :**

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

### **4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

### **5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

### **6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

### **7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.**

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

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Caractère de la zone UA :

La zone UA correspond au centre ancien du village. Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec sa vocation principale qui est l'habitat.

Elle comprend un secteur UA<sub>i</sub> correspondant aux terrains affectés par les inondations du ruisseau de Hommarting.

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

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

##### SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage :
  - agricole et industriel,
  - les abris de chasse et de pêche
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
9. Les affouillements et exhaussements de sol dans le secteur UA<sub>i</sub> uniquement.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

## II - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

## III - SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôts, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vie du centre ancien.
2. Les installations classées, à condition qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du centre ancien (telles que : droguerie, boulangeries,...), que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.
3. Les constructions annexes, les vérandas, abris de jardins sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles 7, 9, 10 et 11.
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement, à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - sauf dans le secteur UAi, les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **En outre, dans le secteur UAi uniquement**

1. L'occupation du sol est autorisée à condition que la hauteur d'eau soit inférieure à 1 mètre au titre de la sécurité des personnes et des dommages aux biens.
2. L'occupation du sol est subordonnée lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, à la condition d'implantation des planchers habitables au niveau des plus hautes eaux connues, plus une marge de sécurité.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****I - ACCES**

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
2. Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

**II - VOIRIE**

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - EAU POTABLE**

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

**II - ASSAINISSEMENT****1. Eaux usées domestiques**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

**2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements d'infiltration des eaux pluviales peuvent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

## III - AUTRES RESEAUX : ELECTRICITE, TELEPHONE, ETC...

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales, doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

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

3. Lorsqu'une unité foncière possède plusieurs façades sur rue, et lorsque la sécurité le permet, ces règles d'implantation obligatoire ne s'appliqueront qu'à la façade présentant un intérêt architectural.

4. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole :  
▽▽▽▽▽▽▽

4.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue, de la construction principale projetée ne doit pas être implantées à moins de 6 mètres et à plus de 15 mètres de l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

4.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

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

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3. Pour les dépendances à l'habitation, qui s'implantent à l'arrière des bâtiments principaux à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

4. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽

4.1. Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

4.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

4.3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

5. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole:  
VVVVVVV

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

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

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions agricoles à usage familial et 80 m<sup>2</sup> par logement pour les autres constructions annexes.

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

##### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale des constructions annexes à deux pans est fixée à 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres au faîtage pour les constructions annexes à pan unique.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures, ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

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

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les éléments de grès et de calcaire apparents sur les façades ne pourront être enduits.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
4. Les baies seront plus hautes que larges uniquement en façade de rue. Les baies des sous sol pourront être plus larges que hautes à condition d'avoir la même largeur que les baies des façades.

#### **Toitures**

1. Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 50 et 100%.
2. Les matériaux de toitures des constructions seront soit en ardoises, soit en tuile. Sauf exception pour les panneaux solaires, ceux qui en outre présente le grain devront y être préférés et pour les vérandas : pour ces dernières, la transparence est admise dans les matériaux.
3. La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront parallèles à la rue ou identiques à l'état existant. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.

4. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

### Dispositions générales

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, toutefois, en cas de réhabilitation cette disposition ne s'applique pas.

### Normes de stationnement :

#### - constructions à usage d'habitation :

Logement de moins de 75 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place de stationnement par logement.

Au-delà de 75 m<sup>2</sup> de SHON, logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement avec un maximum de 2 places par logement.

- hôtel	9 places p. 10 chambres
- restaurant	1 place p. 10 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place p. 100 m <sup>2</sup>
- bureaux	2 places p. 100 m <sup>2</sup>
- résidences pour personnes âgées	1 place p.5 logements
- artisanat	1 place p. 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 place p. 50 m <sup>2</sup>
- activités économiques	1 place p. 50m <sup>2</sup>
- entrepôts	1 place p. 100m <sup>2</sup>

- **équipement exceptionnel** : les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

- **pour les constructions non visées par les normes précédentes**, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.

- **les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes**. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

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

Non réglementé

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles.

### Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine de type résidentiel. Elle correspond aux extensions récentes localisées en prolongement du centre ancien.

Elle comporte un secteur UB<sub>i</sub> correspondant aux terrains affectés par les inondations du ruisseau de Hommarting.

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

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

##### SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dans le secteur UB<sub>i</sub> uniquement
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
9. Par ailleurs, sont interdits les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition à l'article 2 UB qui nécessitent la création d'accès nouveau hors agglomération sur la route départementale 97.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**I - RAPPEL**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

**II - SONT AMIS SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôts, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vie du quartier.
2. Les installations classées, à condition qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du centre ancien (telles que : droguerie, boulangeries,...), que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.
3. Les constructions annexes, les vérandas et les abris de jardins sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles 7, 9, 10 et 11.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf dans le secteur UBi

**En outre, dans le secteur UBi uniquement**

1. L'occupation du sol est autorisée à condition que la hauteur d'eau soit inférieure à 1 mètre au titre de la sécurité des personnes et des dommages aux biens.
2. L'occupation du sol est subordonnée lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, à la condition d'implantation des planchers habitables au niveau des plus hautes eaux connues, plus une marge de sécurité.

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

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - ACCES

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
2. Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

#### II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - EAU POTABLE

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

#### II - ASSAINISSEMENT

##### **1. Eaux usées domestiques**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé.

## **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements d'infiltration des eaux pluviales peuvent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

### **III. AUTRES RESEAUX : ELECTRICITE, TELEPHONE, ETC...**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé

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

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit être implantée au minimum à 6 mètres des voies et emprises publiques et privées à modifier ou à créer.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
3. Aucune construction annexe ne pourra s'implanter entre l'alignement et la façade avant de la construction la plus proche de la voie publique.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

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

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions agricoles à usage familial et 80 m<sup>2</sup> par logement pour les autres constructions annexes.

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

#### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale des constructions annexes à deux pans est fixée à 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres au faîtage pour les constructions annexes à pan unique.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

#### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures, ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR****Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

**Dispositions particulières****Architecture**

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.

**Toitures**

1. Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 50 et 100%.
2. Les matériaux de toitures des constructions seront soit en ardoises, soit en tuile. Sauf exception pour les panneaux solaires, ceux qui en outre présente le grain devront y être préférés et pour les vérandas : pour ces dernières, la transparence est admise dans les matériaux.
3. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central sont interdits.
4. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT****Dispositions générales :**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, toutefois, en cas de réhabilitation cette disposition ne s'applique pas.

**Normes de stationnement :****- constructions à usage d'habitation :**

Logement de moins de 75 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place de stationnement par logement.

Au-delà de 75 m<sup>2</sup> de SHON, logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement avec un maximum de 2 places par logement.

- hôtel	9 places p. 10 chambres
- restaurant	1 place p. 10 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place p. 100 m <sup>2</sup>
- bureaux	2 places p. 100 m <sup>2</sup>
- résidences pour personnes âgées	1 place p.5 logements
- artisanat	1 place p. 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 place p. 50 m <sup>2</sup>
- activités économiques	1 place p. 50m <sup>2</sup>
- entrepôts	1 place p. 100m <sup>2</sup>

- **équipement exceptionnel** : les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

- **pour les constructions non visées par les normes précédentes**, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.

- **les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes**. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

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

Non réglementé

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs (sportifs, de loisirs, éducatifs et culturel) ouverts au public.

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

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article UE 2.

#### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

##### I - RAPPEL

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

##### II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

1. Les constructions annexes (telles remises, garages, bâtiments afférents aux aires de jeux et de sport,...), à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'équipement collectif.
3. Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement ou à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient ouverts au public :
  - les aires de stationnement
  - les aires de jeux et de sports non motorisés
  - les parcs d'attraction
5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
  - les affouillements et exhaussements de sol

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

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - ACCES

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
2. Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies expresses, la RD97.

#### II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I. EAU POTABLE

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

#### II. ASSAINISSEMENT

##### **1. Eaux usées domestiques**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé.

## **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements d'infiltration des eaux pluviales peuvent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

### **III. AUTRES RESEAUX : ELECTRICITE, TELEPHONE, ETC...**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé

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

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale :
  - à 10 mètres des voies et places existantes, à modifier ou à créer,
  - suivant un recul de 6 m par rapport au cours d'eau
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Toute construction doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Limite séparative en fond de parcelle : toute construction principale doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 10 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

#### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures, ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, toutefois, en cas de réhabilitation cette disposition ne s'applique pas.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine équipée destinée principalement à des constructions et installations à usage d'activités économiques.

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

#### ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage principal :
  - d'équipements collectifs autres que ceux mentionnés à l'article UX 2
  - agricole et agricole à usage familial
  - abri de jardins, de chasse et de pêche
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
9. Par ailleurs, sont interdits les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article UX 2 qui nécessitent la création d'accès nouveau hors agglomération sur la route départementale 97.

#### ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

## **II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 175 m<sup>2</sup> de SHON.
2. Les installations et travaux divers dans les conditions suivantes :
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone.

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

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

#### **I - ACCES**

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
2. Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur la RN4.

#### **II - VOIRIE**

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

### **I - EAU POTABLE**

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

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eaux usées domestiques**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements d'infiltration des eaux pluviales peuvent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

### **III - AUTRES RESEAUX : ELECTRICITE, TELEPHONE, ETC...**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé

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

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des voies et places existantes, à modifier ou à créer,
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Toute construction doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

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

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

#### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale de la construction principale est fixée à 12 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

**Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures, ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

**ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR****Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, toutefois, en cas de réhabilitation cette disposition ne s'applique pas.

**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU et au secteur 1AUa**

La zone 1AU est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles.

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement...) et destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat.

Elle comprend plusieurs secteurs 1AUa qui correspondent à des secteurs d'urbanisation future autorisant les constructions d'habitation au coup par coup.

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

#### ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage :
  - industriel
  - agricole et agricole à usage familial
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
9. Par ailleurs, sont interdits les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'accès nouveau hors agglomération sur la route départementale 97.

## ARTICLE IAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### I - SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS FIXEES AU PARAGRAPHE III DU PRESENT ARTICLE :

1. Les constructions à usage d'habitation, de constructions annexes, de bureaux et services, de commerces ainsi que leurs dépendances.
2. Les installations classées, à condition qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (telles que : droguerie, boulangeries,...), que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeu et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
  - les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - les affouillements et exhaussement de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les commerces de proximité

### II - CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération ne doit provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone ;
  - les terrains de construction doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
  - l'opération doit comprendre un minimum de 10 logements. Toutefois, peuvent faire l'objet d'opération de moindre envergure les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

**III - DANS TOUTE LA ZONE 1AU :****RAPPEL**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

**IV - DANS LE SECTEUR 1AUa :**

1. Les constructions au coup par coup ainsi que celles à usage hôtelier.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE****I. ACCES**

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
2. Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Les accès sur les routes départementales seront étudiés en concertation avec les services du département.
4. Pour les secteurs de zone 1AUa (hors agglomération), les accès sur la RD 46E sont interdits.

**II - VOIRIE**

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - EAU POTABLE**

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

## **II - ASSAINISSEMENT**

### **1. Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements d'infiltration des eaux pluviales peuvent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante. 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.

Les techniques alternatives au « tout tuyau » doivent être favorisées.

## **III - AUTRES RESEAUX : ELECTRICITE, TELEPHONE, ETC...**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé

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

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit être implantée au minimum à 6 mètres des voies et emprises publiques et privées à modifier ou à créer.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

3. Aucune construction annexe ne pourra s'implanter entre l'alignement et la façade avant de la construction la plus proche de la voie publique.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

#### **ARTICLE IAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

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

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions agricoles à usage familial et 80 m<sup>2</sup> par logement pour les autres constructions annexes.

**ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale des constructions annexes à deux pans est fixée à 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres au faîtage pour les constructions annexes à pan unique.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

**Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures, ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

**ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR****Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

**Dispositions particulières****Architecture**

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.

**Toitures**

1. Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 50 et 100%.

2. Les matériaux de toitures des constructions seront soit en ardoises, soit en tuile. Sauf exception pour les panneaux solaires, ceux qui en outre présente le grain devront y être préférés et pour les vérandas : pour ces dernières, la transparence est admise dans les matériaux.

3. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central sont interdits.

4. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

## ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

### Dispositions générales

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, toutefois, en cas de réhabilitation cette disposition ne s'applique pas.

### Normes de stationnement :

#### - constructions à usage d'habitation :

Logement de moins de 75 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place de stationnement par logement.

Au-delà de 75 m<sup>2</sup> de SHON, logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement avec un maximum de 2 places par logement.

- hôtel	9 places p. 10 chambres
- restaurant	1 place p. 10 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place p. 100 m <sup>2</sup>
- bureaux	2 places p. 100 m <sup>2</sup>
- résidences pour personnes âgées	1 place p.5 logements
- artisanat	1 place p. 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile	1 place p. 50 m <sup>2</sup>
- activités économiques	1 place p. 50m <sup>2</sup>
- entrepôts	1 place p. 100m <sup>2</sup>

- **équipement exceptionnel** : les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

- **pour les constructions non visées par les normes précédentes**, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.

- **les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes**. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

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

Non réglementé.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone :

La zone 2AU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement), destinée à l'urbanisation organisée à long terme. Elle constitue une zone de réserve foncière. Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification, d'une révision du présent plan.

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

#### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessus.

#### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONSITIONS

##### I - RAPPEL

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

##### II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

1. Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement ou à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils ne remettent pas en cause et qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.
2. Les installations et travaux divers suivants, à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol.

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

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement d'éventuels accès sur la RN4 devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voie.

### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée :

- à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport aux voies et emprises publiques,
- suivant un recul de 4m par rapport au cours d'eau

### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum de toute limite séparative.

### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

### ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

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

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUX

### Caractère de la zone :

La zone 2AUX est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement), destinée à l'urbanisation future, essentiellement réservée aux activités économiques. Elle constitue une zone de réserve foncière. Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification, d'une révision du présent plan.

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

#### ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUX 2 ci-dessus.

#### ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONSITIONS

##### I - RAPPEL

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

##### II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les constructions et les équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

#### ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

**ARTICLE 2AUX 4 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUX 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUX 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée :
  - à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport aux voies et emprises publiques,
  - suivant un recul de 4m par rapport au cours d'eau
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 2AUX 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum de toute limite séparative.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 2AUX 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

**ARTICLE 2AUX 9 -EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

**ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

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

**ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est concernée partiellement par le risque inondation.

**Caractère de la zone :**

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est 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,
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espace naturels.

Elle comporte trois secteurs :

- un secteur Na destiné à l'aménagement d'activités liées à la pêche,
- un secteur Nb, où des constructions ont déjà été édifiées,
- un secteur Ni qui correspond aux terrains affectés par les inondations du ruisseau de Hommarting

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

#### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-dessus.

**En outre, dans le secteur Ni uniquement**

Il est interdit de faire obstacle au libre écoulement des crues (endiguement, remblaiement, levée de terre,...).

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS****Uniquement dans la zone N**

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion de la forêt ou du site
2. Les constructions et les équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**Uniquement dans le secteur Na**

1. Les abris à condition qu'ils soient liés à la pêche
2. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements du sol.
3. Les installations légères de loisirs.

**Uniquement dans le secteur Nb**

Sont admis, dans la limite des capacités des équipements existants :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
2. Les commerces de détail
3. Les constructions annexes, les vérandas et les abris de jardins sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone les affouillements et exhaussements de sol.
5. Les équipements d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement ou à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE****I - ACCES**

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies expresses la RN4 et la RD97 hors agglomération. En revanche, des accès collectifs ou éventuellement groupés sur la RD97 peuvent être autorisés sous réserve de l'accord du Département.

## **II - VOIRIE**

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **I - EAU POTABLE**

##### **Dans la zone N et le secteur Na**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par la réglementation par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

##### **Uniquement dans le secteur Nb**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - ASSAINISSEMENT**

##### **Dans la zone N et le secteur Na**

###### **Eaux usées**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

**Uniquement dans le secteur Nb****Eaux usées domestiques**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements d'infiltration des eaux pluviales peuvent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

**III - AUTRES RESEAUX : ELECTRICITE, TELEPHONE, ETC...**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :
  - à au moins 10m des voies et chemins existants, à modifier ou à créer,
  - suivant un recul de 6m par rapport aux cours d'eau
  
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

### **Dispositions générales**

#### **Dans la zone N et le secteur Na**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

#### **Uniquement dans le secteur Nb :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

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

#### **Uniquement dans le secteur Nb**

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup> par unité foncière pour les constructions agricoles à usage familial et 80 m<sup>2</sup> par logement pour les autres constructions annexes.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
3. La hauteur maximale des constructions annexes à deux pans est fixée à 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres au faîtage pour les constructions annexes à pan unique.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures, ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes,...).

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assurée en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### **Uniquement en zone Nb**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

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

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

Non réglementé

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est concernée partiellement par le risque inondation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone comporte deux secteurs ;

- le secteur Aa correspondant à une limitation de bâtiments agricoles,
- le secteur Aai correspondant aux terrains affectés par les inondations du ruisseau de Hommarting.

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

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

##### SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non visées à l'article A 2

##### **En outre, dans le secteur Aai uniquement**

Il est interdit de faire obstacle au libre écoulement des crues (endiguement, remblaiement, levée de terre,...).

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

##### I - RAPPEL

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le symbole ★ sur les plans graphiques en application du 7° de l'article L123.1.5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L442.2 du code de l'urbanisme)

**II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS****Uniquement dans la zone A**

1. Les constructions et installations à usage agricole 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.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, 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.
3. Les constructions annexes et les abris de jardins à condition qu'ils soient situés sur la même unité foncière que l'habitation.
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
5. Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

**Uniquement dans le secteur Aa**

1. Les installations agricoles, à l'exclusion de tout bâtiment.
2. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****I - ACCES**

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies expresses.

## II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par la réglementation, par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

### II - ASSAINISSEMENT

#### **1. Eaux usées domestiques**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2. Eaux usées non domestiques ou industrielles**

Les eaux non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements d'infiltration des eaux pluviales peuvent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

### III - AUTRES RESEAUX : ELECTRICITE, TELEPHONE, ETC...

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à au moins :

- 10m des voies et chemins existants, à modifier ou à créer,
- 40m de l'oléoduc existant,
- 30m des massifs boisés,
- 6m des cours d'eau
- 100 m de l'axe de la RN4

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

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale des constructions annexes, de bâtiments à usage d'habitation, est fixée à 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres au faîtage pour les constructions annexes à pan unique.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des infrastructures, ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes,...).

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

1. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite.
2. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes ainsi que pour les constructions à usage agricole.

3. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

### **Toitures**

1. Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitat seront comprises entre 50 et 100%.

2. Les pentes des toitures des constructions à usage agricole ne pourront être inférieures à 22%.

3. Les matériaux de toitures des constructions à usage d'habitation seront soit en ardoises, soit en tuile.

La couleur des matériaux de toitures des constructions à usage agricole sera de teinte sombre.

### **Façades**

1. Les bardages sont autorisés pour les constructions nouvelles.

2. Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, etc.) le seront obligatoirement.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assurée en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

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

Les éléments remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

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

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

Non réglementé

# ANNEXES

## 1. Définition des 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 ou 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 publique et 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 ans 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 du PLU de la modification ou de la révision du PLU instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant 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.

Toutefois, et 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.

## **2. Définition des 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 tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements 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 des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols 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 du Livre 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.

### **3. Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.**

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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute 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 ces 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 nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % 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 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° 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.

Les emplacements réservés visés à l'article R.128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.122.2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R. 123.21 (3°).

#### **4. Définitions utiles**

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443.3 - R.443.5.3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R.443.3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.