



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4 - RÈGLEMENT



sodevam



**l'AdT**  
l'Atelier des Territoires

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ  
Tél : 03 87 63 02 00



Document conforme à celui annexé à  
la délibération du Conseil Municipal  
d'EV RANGE en date du 17 juin 2011

**APPROUVANT**  
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire  
**Jacques TORMEN**

**APPROBATION DE L'ÉLABORATION DU PLU  
PAR DCM DU 17/06/11**

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

Pages

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	p.1
Article 1 Champ d'application territorial du plan	p.2
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.2
Article 3 Division du territoire en zones	p.5
Article 4 Adaptations mineures	p.6
Article 5 - Prise en compte des constructions existantes	p.7
Article 6 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones	p.7
Article 7 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.7
Article 8 Sites Archéologiques	p.7
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	p.8
Dispositions applicables à la zone U	p.9
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	p.15
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p.16
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p.22
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	p.26
Dispositions applicables à la zone A	p.27
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	p.32
Dispositions applicables à la zone N	p.33
<b>TITRE VI - ANNEXES</b>	p.37
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme	p.38
2. Définition des espaces boisés classés	p.41
3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS	p.42
4. Définitions utiles	p.44
5. Illustrations	p.47
6. Bâtiments soumis au permis de démolir	p.50

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'EV RANGE

## REGLEMENT

### **TITRE I :**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## 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 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'EV RANGE, délimité sur le plan "1 - Plan d'ensemble : territoire communal" à l'échelle du 1/5000<sup>e</sup> et sur le plan "2 - Plan de zonage : village" à l'échelle du 1/2000<sup>e</sup> par tiretés entrecoupés de croix.

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

I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

#### Article R.111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

#### Article R.111-4

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

#### Article R. 111-15

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

#### Article R. 111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L.111-10 : projet de travaux publics
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
- article L.311-2 : Z.A.C.

- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

IV. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

V. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L123-1-2

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation».

### Article L.332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

## VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

### Article L442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

### Article L442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

Article L442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

*La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du PLU.*

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

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines "zones U", à urbaniser "zones AU", agricoles "zones A" et naturelles "zones N".

**I - LES ZONES URBAINES**

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

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⊗ **La zone U**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien et aux extensions urbaines du village d'EV RANGE.

**II - LES ZONES A URBANISER**

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

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

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

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

⊗ **La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est à vocation principale d'habitat.

⊗ **La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à moyen et long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

### **III - LES ZONES AGRICOLES**

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

⊗ **La zone A**

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

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

### **IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est:

⊗ **La zone N**

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

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites.

---

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article L.123-1

« Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»

*(articles 3 à 13 des règlements des différentes zones)*

### **ARTICLE 5 - PRISE 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.

**ARTICLE 6 - 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 différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

**ARTICLE 7 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin-Meuse a été révisé. Les nouveaux S.D.A.G.E. des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2010-2015 ont été approuvés en date du 27 Novembre 2009 par le Préfet coordinateur de Bassin, Préfet de la Région Lorraine. Ils sont entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'un des enjeux du S.D.A.G.E. du district hydrographique Rhin est "d'intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires", les priorités étant de mieux vivre avec les risques d'inondations, de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques, et d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

Le P.L.U. d'EVRange doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions du S.D.A.G.E..

**ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

1. "En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 - ☎03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance."
2. "En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
  - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
  - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal".

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'EV RANGE

## REGLEMENT

### **TITRE II :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone U** est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien et aux extensions plus récentes du village d'EV RANGE.

Le territoire communal d'EV RANGE est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **- Rappel**

1. Pour les bâtiments repérés au plan par le symbole , les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris autres que les abris de jardin (abris de chasse, de pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les carrières et décharges
6. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole .

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

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition d'être d'une capacité inférieure à 10 chambres.
2. Les constructions destinées au commerce, à condition d'être d'une capacité inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, et de n'engendrer ni risques ni nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (bruits, odeurs ...).
3. Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (bruits, odeurs ...).
4. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, à condition qu'il s'agisse du changement de vocation d'un bâtiment existant.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

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

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

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Hors agglomération, les accès individuels sur les routes départementales sont interdits.

#### **II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - pour les voies à double sens de circulation : 9,00 mètres d'emprise, dont 5 mètres de chaussée ;
  - pour les voies en sens unique, l'emprise minimum imposée est de 5,50 mètres, dont 3,50 mètres de chaussée.
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 service de faire demi-tour sans marche arrière.
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.  
Les autres constructions et les extensions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. Les constructions d'habitation sont interdites en deuxième ligne.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

#### **ARTICLE U 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 inférieure à trois mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. L'emprise au sol totale des constructions (hors abri de jardin et piscine) à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres sous égout et 9 mètres au faîtage.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

- Les toits à un, trois ou quatre pans sont interdits pour les constructions principales, hors vérandas. Seuls les toits à deux pans, les toits plats et les toits terrasses sont autorisés.

#### **b) Façades**

- Les teintes vives sont prosrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...). Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable.
- Néanmoins, les enduits devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- Pour les constructions principales, les bardages métalliques et les matériaux d'aspect plastique sont interdits.

- c)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**III -** Les bâtiments repérés au plan par le symbole , et dont la liste est annexée au présent règlement, sont protégés. Ainsi :

- la démolition est interdite ;
- seuls les travaux de restauration, rénovation, réhabilitation, confortement et extension sont autorisés.

**IV -** La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le symbole  (calvaire, ...) est interdite.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements doit ainsi être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	
• studio, 1 pièce, 2 pièces	2 emplacements par logement
• 3 pièces et plus	3 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacements pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places          |
| - bureaux                                | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> |
| - maison de retraite                     | 1 emplacement pour 5 lits            |
| - artisanat ou atelier automobile        | 1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup> |

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier.
2. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, être conservés.

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

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

Pas de prescription.

REGLEMENT

**TITRE III :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone 1AU** est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU est couverte par une orientation sectorielle d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

Le territoire communal d'EV RANGE est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

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

1. Les constructions destinées :
  - à des activités industrielles
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris autres que les abris de jardin (abris de chasse, de pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition d'être d'une capacité inférieure à 10 chambres.
2. Les constructions destinées au commerce, à condition d'être d'une capacité inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, et de n'engendrer ni risques ni nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (bruits, odeurs ...).

3. Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (bruits, odeurs ...).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

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

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Hors agglomération, les accès individuels sur les routes départementales sont interdits.

#### **II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - pour les voies à double sens de circulation : 9,00 mètres d'emprise ;
  - pour les voies en sens unique : l'emprise minimum imposée est de 5,50 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 service de faire demi-tour sans marche arrière.
4. Les chemins piétonniers et pistes cyclables réalisés en dehors de la voirie ouverte à la circulation automobile, doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise totale.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

### **b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les réseaux définitifs d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, la règle précédente ne s'applique que sur l'une des voies. Le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres.
3. Les constructions principales en seconde ligne sont interdites.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 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 inférieure à trois mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions (hors abri de jardin et piscine) à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres sous égout et 9 mètres au faîtage. Pour les constructions à toit plat ou toit terrasse, la hauteur maximale est de 6,50 mètres à l'acrotère.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **II - Prescriptions particulières**

#### **a) Toitures**

- Seuls sont interdits les toits plats non végétalisés.
- Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées à condition qu'elles fassent moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### **b) Façades**

- Les teintes vives sont proscrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...). Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable.
- Pour les constructions principales, les bardages métalliques et les matériaux d'aspect plastique sont interdits.

- c)** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements doit ainsi être réalisé en dehors des voies publiques :
 

- logement	
• studio, 1 pièce, 2 pièces	2 emplacements par logement
• 3 pièces et plus	3 emplacements par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacements pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
3. Dans le cas d'un lotissement, un emplacement "visiteur" par lot doit être réalisé sur l'espace public de l'opération. Ces emplacements seront répartis sur l'ensemble du lotissement.
4. Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier.
2. Pour chaque terrain à construire : au moins 30 % de la surface du terrain ne sera pas imperméabilisée.
3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé :
  - des arbres et des arbustes seront plantés le long des voies de liaison ;
  - au moins 5 % de la surface totale de l'opération sera réservé pour des espaces publics plantés.

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

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à moyen et long terme. Cette zone doit être protégée afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains.

Ainsi, cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du P.L.U..

La zone 2AU est couverte par une orientation sectorielle d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.*).

Le territoire communal d'EV RANGE est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

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

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines)
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités de bureaux ou de services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

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

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Hors agglomération, les accès individuels sur les routes départementales sont interdits.

#### **II - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - pour les voies à double sens de circulation : 9,00 mètres d'emprise ;
  - pour les voies en sens unique : l'emprise minimum imposée est de 5,50 mètres.
3. Les chemins piétonniers et pistes cyclables réalisés en dehors de la voirie ouverte à la circulation automobile, doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise totale.

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

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.
2. Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, la règle précédente ne s'applique que sur l'une des voies. Le recul vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

**ARTICLE 2AU 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 inférieure à trois mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

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

Pas de prescription.

REGLEMENT

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Le territoire communal d'EV RANGE est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

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

**Sont interdites :**

1. Les constructions destinées :
  - à des activités de bureaux ou de services
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
2. Les lotissements
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
  - les abris (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les carrières et décharges
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole ★.

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

1. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière. Des annexes (garages, vérandas, piscines) pourront être adjointes à la construction d'habitation.
2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire (gîte rural, ferme auberge, ...).
3. Les constructions destinées à des activités de commerce à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, ...).
4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles respectent les distances de recul imposées par la réglementation sanitaire en vigueur, que ce soit par rapport aux habitations appartenant à des tiers et situées en zone A, mais aussi par rapport aux limites des zones "U" et "AU" du P.L.U..
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation), à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière.
6. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
7. Les constructions sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

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

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

Pas de prescription.

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

#### **I - Eau potable**

1. 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 le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### **II - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

### **b) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. La façade de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.
2. Rappel (cf. article L.111-1-4) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.653, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
  - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

### **ARTICLE A 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 inférieure à trois mètres.
2. La règle précédente ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation est fixée à 6 mètres sous égout et 9 mètres au faîtage. Pour les constructions d'habitation à toit plat ou toit terrasse, la hauteur maximale est de 6,50 mètres à l'acrotère.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

##### **I - Prescriptions générales**

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **II - Prescriptions particulières pour les constructions à usage d'habitation**

###### **a) Toitures**

- Seuls sont interdits les toits plats non végétalisés.
- Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées à condition qu'elles fassent moins de 20 m<sup>2</sup>.

###### **b) Façades**

- Les teintes vives sont proscrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...). Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable.
- Les bardages métalliques et les matériaux d'aspect plastique sont interdits.

- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le symbole ✱ (calvaire, ...) est interdite.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

1. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ✱ devront, en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, être conservés.

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

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

Pas de prescription.

REGLEMENT

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

En **zone N** peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Le territoire communal d'EV RANGE est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

#### **- Rappels**

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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

1. Les constructions destinées :
  - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines)
  - à l'hébergement hôtelier
  - à des activités de bureaux ou de services
  - au commerce
  - à l'artisanat
  - à l'industrie
  - à la fonction d'entrepôt
  - à l'exploitation agricole
2. Les lotissements
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes

5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
  - les abris (jardin, chasse, pêche, ...)
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - les décharges
  - les carrières
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole ★.

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

1. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

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

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. La façade de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.
2. Rappel (cf. article L.111-1-4) : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.653, classée voie à grande circulation, sauf :
  - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,

- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
- 3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 4. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

#### **ARTICLE N 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 inférieure à trois mètres.
2. La règle précédente ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Toutes les constructions et installations devront s'implanter à 10 mètres minimum de la ligne de frontière. Dans le cas où il existe un chemin mitoyen dont l'axe forme la limite de frontière, les constructions et installations devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de ce chemin.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1. Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le symbole ★ (calvaire, ...) est interdite.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

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

1. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux...) repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles ★ devront, en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, être conservés.

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

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

Pas de prescription.

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'EV RANGE

## REGLEMENT

### **TITRE VI :**

### **ANNEXES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

**Article L.230-2**

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

**Article L.230-3**

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

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

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

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

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

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

**Article L.230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un

an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**Article L230-4-1**

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

**Article L.230-5**

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

**Article L.230-6**

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

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

## 4. DEFINITIONS UTILES

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

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

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

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

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

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

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

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

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

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

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

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

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

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

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

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

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

**c) Caravanes****Article R.111-37**

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

**Article R.111-38**

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

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

**Article R.111-40**

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

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

**II - Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol****a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager****Article R.421-19**

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

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

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

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

**Article R.421-23**

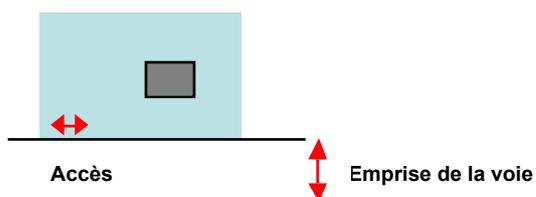
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

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

## 5. ILLUSTRATIONS

Les schémas présentés ci-dessous viennent illustrer certaines règles d'urbanisme inscrites dans le règlement du P.L.U..

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE



#### Exemple 1 (zone U) :

"Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- pour les voies à double sens de circulation : 9,00 mètres d'emprise, dont 5 mètres de chaussée ;
- pour les voies en sens unique, l'emprise minimum imposée est de 5,50 mètres, dont 3,50 mètres de chaussée."

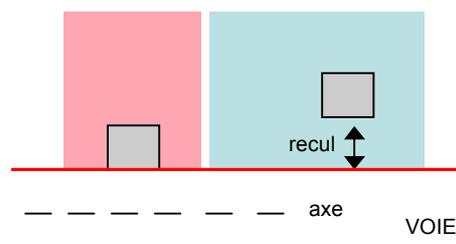
#### Exemple 2 (zones 1AU et 2AU) :

"Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

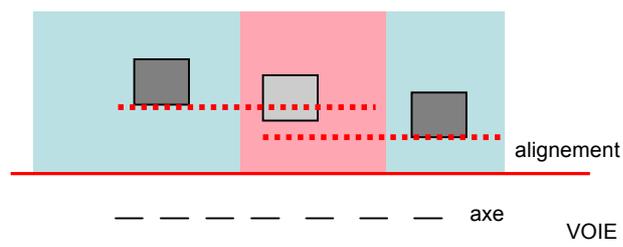
- pour les voies à double sens de circulation : 9,00 mètres d'emprise ;
- pour les voies en sens unique : l'emprise minimum imposée est de 5,50 mètres."

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

Implantation à l'alignement      Implantation en recul de l'alignement



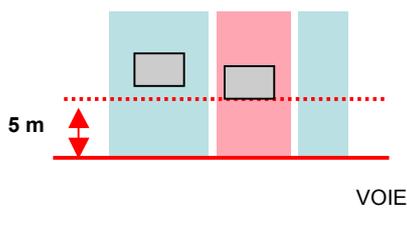
Implantation dans le prolongement de construction(s) voisine(s) préexistante(s)



#### Exemple 1 (zone U) :

"La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit se situer dans une bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

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



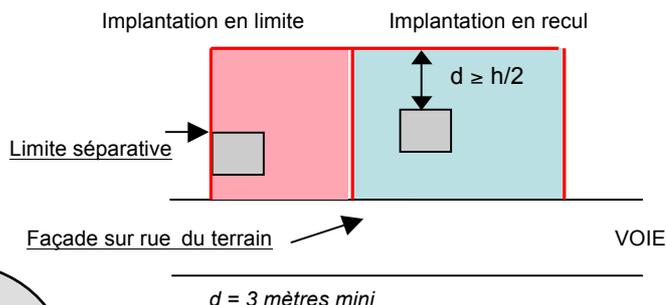
Exemple 2 (zones 1AU et 2AU) :

"La façade de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer."

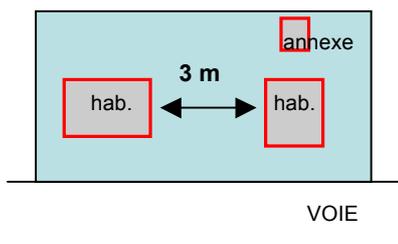
**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Exemple (zones U, 1AU, 2AU, A et N) :

"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."



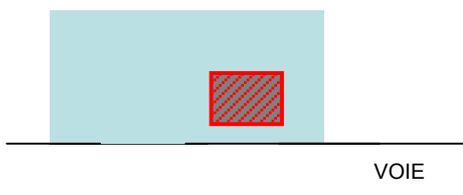
**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**



Exemple (zones U et 1AU) :

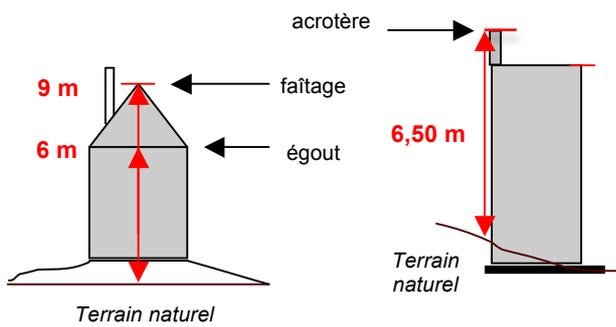
"Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres."

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**



Exemple (zones U et 1AU) :

"L'emprise au sol totale des constructions (hors abri de jardin et piscine) à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain."

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****Exemple (zone U) :**

"La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres sous égout et 9 mètres au faîtage."

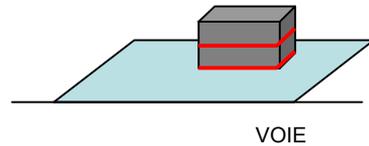
**Exemple (zone 1AU) :**

"La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres sous égout et 9 mètres au faîtage.  
Pour les constructions à toit plat ou toit terrasse, la hauteur maximale est de 6,50 mètres à l'acrotère."

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol (ou C.O.S.) correspond à la surface de plancher construite par rapport à la superficie de l'unité foncière.

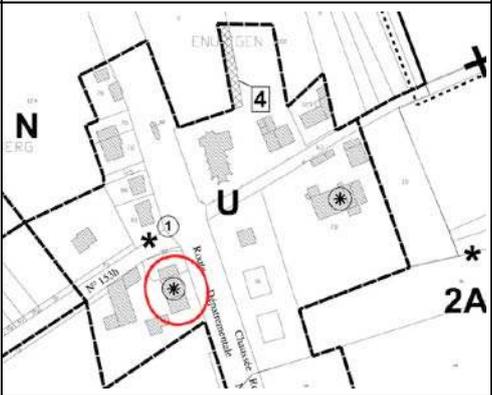
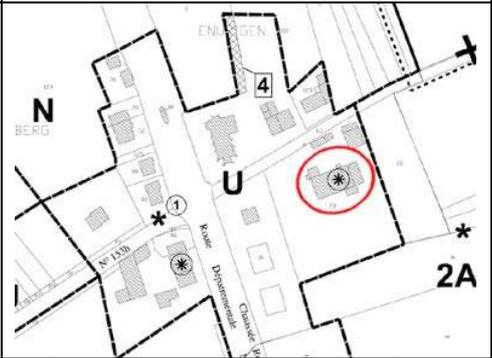
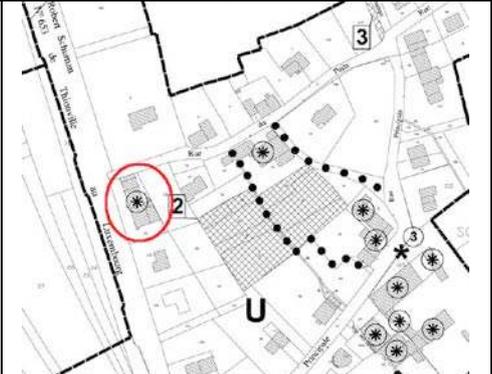
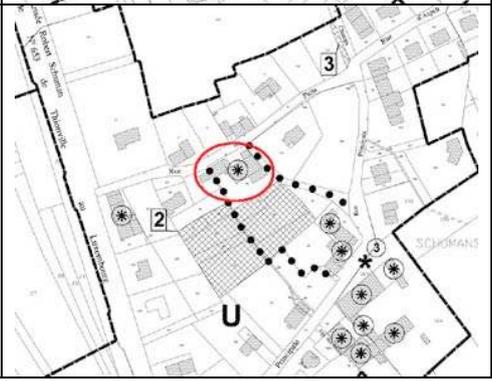
*Non renseigné.*

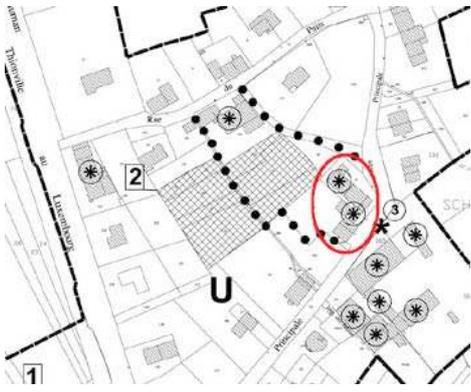


## 6. BATIMENTS SOUMIS AU PERMIS DE DEMOLIR

La liste des bâtiments repérés comme ayant un intérêt patrimonial pour la commune et, de ce fait, soumis au permis de démolir, est la suivante.

Du Nord au Sud, on a :

Adresse	Références parcellaires	Situation sur le plan de zonage	Photo du bâti
chaussée Robert Schuman	section 5 parcelles n°94-96		
rue de l'Eglise	section 5 parcelle n°73		
chaussée Robert Schuman	section 1 parcelle n°116		
rue du Puits	section 1 parcelle n°23		

Adresse	Références parcellaires	Situation sur le plan de zonage	Photo du bâti
rue Principale	section 1 parcelles n°19-20		
rue Principale	section 1 parcelles n°101-124-164-165	