

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS RIOLAIS

COMMUNE  
DE BUSSIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Vu pour rester annexé  
à la délibération du  
12/01/2006 approuvant le PLU  
de Bussières*

Le Président  
Yves Krattinger

Communauté de Communes  
du Pays Riolais  
44 rue Charles De Gaulle  
70190 RIOZ  
Tél. 03 84 91 84 94 - Fax 03 84 91 88 24  
cc.pays.riolais@wanadoo.fr

3. REGLEMENT

3.1 Pièces écrites



Pièce N°3.1

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Arrêté par délibération de la Communauté de  
Communes du Pays Riolais : 11. 03. 05

Approuvé par délibération de la Communauté de  
Communes du Pays Riolais : 12. 01. 06

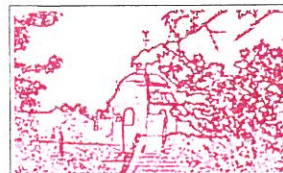
INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@wanadoo.fr



initiative

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
iad25@aol.com



## SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT.....	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	35
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	41
TITRE VI : ANNEXES.....	44

## **MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables à la zone agricole (A).
- TITRE V - Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (N).
- TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

# **TITRE I :**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou déclaration :

- les constructions nouvelles dont notamment les murs de soutènement et tout aménagement de constructions existantes,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le camping et le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers dont l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :
  - . parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - . aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes), terrains affectés au garage collectif de caravanes,
  - . affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m,
- les carrières,
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers,
- les travaux de démolition s'ils sont effectués sur des immeubles répondant aux conditions définies par l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisés classé, à l'exception de ceux qui concernent des bois et forêts soumis au régime forestier ou qui sont prévus par un plan simple de gestion, ou qui entrent dans l'une des catégories définies par Arrêté Préfectoral,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant des espaces boisés classés sont irrecevables,
- les dispositifs ou matériels supportant la publicité.

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

- Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bussières.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10. L.123-1, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-3-1, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L.111-9**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

### **Article L.111-10**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

### **Article L.123-1**

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ainsi, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, dans de tels secteurs, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **Article L.421-1-4**

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

#### **Article R.111-2**

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

#### **Article R.111-3-1**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### **Article R.111.3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R.111-4**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

#### **Article R.111-14-2**

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

#### **Article R.111-15**

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

#### **Article R.111-21**

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

#### **Loi du 27 septembre 1941**

"Toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie et les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité (tout contrevenant serait passible de peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal)."

**Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002** pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

"**Article 1°** : Les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

Entrent à ce titre dans le champ d'application de l'alinéa précédent sans préjudice de l'application des articles 4 et 5 :

- 1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée :
  - a) A un permis de construire en application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.
  - b) A un permis de démolir en application des articles L.430-1 et L.430-2 du même code.
  - c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R.442-1 et R.442-2 du même code.
- 2° La création de zones d'aménagement concertée conformément à l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme.



- 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement.
- 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 susvisée.

Article 3° : Dans les cas mentionnés au 1° et 5° de l'article 1er, le préfet de région est saisi :

- 1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire complet du dossier, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L.421-2-3, R.430-5, R.442-4-2 et R.315-11 du Code de l'Urbanisme.
- 2° Pour les zones d'aménagement concerté, par l'autorité compétente pour arrêter le périmètre et le programme de la zone, qui adresse au préfet de région le projet de création dont elle est saisie.
- 3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 40 de l'article 1°, dans les conditions définies à l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 1° qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région.
- 5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 1° qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par la personne ayant la charge de réaliser l'étude d'impact, qui adresse celle-ci au préfet de région, en même temps qu'un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette."

#### **Desserte incendie**

Voirie :

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en oeuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

Il en ressort que les sapeurs pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisable en 2 heures.

Cela peut être satisfait par :

- un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisés, débitant au minimum 1 000 l/mn sous une pression dynamique de 1 bar,
- soit par l'aménagement de points d'eau naturels,
- soit par la création de réserves artificielles.

Il faut noter que c'est la première solution qui représente le plus d'avantages tant au niveau de la mise en oeuvre, que pour la multiplication des points d'eau.

A titre indicatif, le tableau suivant donne des valeurs de débits et de distances des points d'eau par rapport à certains risques à défendre :

		Débit	Distance maxi par les voies carrossables
Habitations	1ère famille	1 000 l / mn	200 m
	2ème famille	1 000 l / mn	200 m
	3ème famille	1 000 l / mn	200 m
	4ème famille	1 000 à 2 000 l / mn	200 m
ERP, industriels	Faire effectuer le calcul par le SDIS	1 000 l / mn à ?	200 m
ERP de 5ème catégorie		1 000 l / mn	200 m

Pour les établissements à risques élevés, ces exigences peuvent être augmentées.

Conformément aux dispositions du règlement de mise en oeuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Haute-Saône, il conviendra de veiller à ce que

l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles.

Isolement des risques :

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements présentant des risques particuliers afin d'éviter tout phénomène de propagation.

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

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale ancienne,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente,

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU : zone d'extension à vocation d'habitat,
- la zone AU : zone de réserve foncière.,

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV est :

- la zone A : zone agricole.

4 - La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V est :

- la zone N : zone naturelle et forestière.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.2.301 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

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

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement 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, l'aspect de la construction existante ou le caractère de celles avoisinantes.

Les adaptations mineures concernent uniquement les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

Pour un bâtiment existant, le permis de construire peut être accordé, sans adaptation mineure, si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les prescriptions du PLU, ou si les travaux sont sans effet aggravant en ce qui concerne ces prescriptions.

UA

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone comporte un habitat dense et groupé.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - l'article L.123-1 alinéa 7 et l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en zone UA,
4. - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995, article L.581-6 du Code de l'Environnement).

---

#### Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2.

---

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

1. - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
3. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et si leur emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
4. - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
5. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
6. - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UA3 - Accès et voirie**

---

**1 - Accès**

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

**2 - Voirie**

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

---

**Article UA4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau**

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement****2.1 - Eaux usées**

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement sans interposition de dispositifs de traitement des eaux.
- 2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

**2.2 - Eaux pluviales**

- 2.2.1. Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.
- 2.2.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

**Article UA5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

**Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise ni aux vérandas d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup>.

---

**Article UA7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1 - Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points avec un minimum de 3 m.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

---

**Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

---

**Article UA9 - Emprise au sol**

---

Sans objet.

---

**Article UA10 - Hauteur des constructions**

---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 7 m.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

5 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou collectifs.

---

**Article UA11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes que celles énoncées ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement ou pour les bâtiments publics ou collectifs.

1 - Toitures

*1.1 - Formes de toitures*

Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.

La pente minimale des toitures des constructions principales à destination d'habitation sera de 30°.

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

### 1.2 - Matériaux de toitures

Les bâtiments seront couverts :

- . en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés,
- . en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés,
- . en tuiles mécaniques de tons vieillis nuancés,
- . pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- . les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas,
- . les tuiles noires et oranges sont interdites.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

### 2 - Percements

Sont autorisés :

- . tous les types de lucarnes (lucarne rentrante, engagée, à croupe, chien assis),
- . les tuiles de verre,
- . les châssis rampants modernes uniquement lorsqu'ils n'influencent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public, et si leur dimension est inférieure ou égale à 98 x 78 cm. Ils devront de plus, être de couleur marron,
- . en cas de restauration la symétrie originale des percements doit être préservée. En particulier les portes de granges voûtées doivent être préservées.

### 3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents.

La teinte des façades sera dans les gammes ocres et beiges, ton pierre.

En cas de restauration, les parements extérieurs destinés à rester apparents ne doivent pas être peints ni enduits.

### 4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures doivent être constituées :

- . soit par des grilles ou grillages de couleur verte ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, les claires-voies en PVC sont interdites,
  - . soit par des haies vives,
  - . soit par un mur en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.
- Les panneaux en bois plein sont interdits.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### 5 - Divers

Les citernes de gaz doivent être masquées à la vue.



Les exhaussements de sol sont strictement limités à la construction et sont limités à une hauteur de 0,60 m.

Les caissons de volets roulants ne devront pas dépasser de la façade.

Il est préconisé d'implanter les antennes paraboliques en toiture et non en façade.

En cas de restauration, les volets bois devront être conservés. Le PVC blanc est interdit pour les volets.

Les panneaux solaires sont acceptés s'ils ne sont pas visibles depuis la rue principale, s'ils sont alignés sur les fenêtres de la façade, s'ils sont prévus dès le départ comme élément de toiture et en tout état de cause s'ils sont exposés plein Sud.

---

## Article UA12 - Stationnement des véhicules

---

### 1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 2 - Il est exigé au minimum

Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places couvertes ou non par logement.

### 3 - Logements locatifs financés par l'Etat

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

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

---

## Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

---

### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc.) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc.).

### 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, le Thuya est déconseillé.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- 2.4 - Les aires de stationnement doivent être arborées.

### 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

#### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.  
Elle correspond aux extensions récentes de Bussières.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995, article L.581-6 du Code de l'Environnement).

---

#### Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières de matériaux,
- 9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UB2.

---

**Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- 1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- 4 - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 6 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB3 - Accès et voirie**

---

**1 - Accès**

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

**2 - Voirie**

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

---

**Article UB4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

#### *2.1 - Eaux usées*

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement sans interposition de dispositif de traitement des eaux usées.
- 2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

#### *2.2 - Eaux pluviales*

- 2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.
- 2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Article UB5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- . cheminées, balcons, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (antennes, paratonnerres,...),
- . vérandas d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup>.

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise si l'économie du projet le justifie, ni aux extensions accolées ou non des constructions existantes qui pourront se faire jusqu'à la limite actuelle de la construction principale.

### **Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- . cheminées, balcons, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (antennes, paratonnerres,...),

. vérandas d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup>.

2 - Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

3 - Toutefois les annexes des constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur mesurée au droit de la limite n'excède pas 3,20 m et si leur longueur n'excède pas 10 m.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

---

**Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

---

**Article UB9 - Emprise au sol**

---

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

---

**Article UB10 - Hauteur des constructions**

---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 7 m.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

5 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou collectifs.

---

**Article UB11 - Aspect extérieur**

---

1 - Généralités

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Des dispositions différentes que celles énoncées ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement ou pour les bâtiments publics ou collectifs.

## 2 - Toitures

### *2.1 - Formes de toitures*

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées.

Leur pente reprendra la dominante du secteur (minimum de 30° de pente pour les constructions principales à destination d'habitation).

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les terrasses accessibles sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

### *2.2 - Matériaux de toitures*

Les matériaux de toitures autorisés sont :

- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,
- les tuiles à emboîtement vieilles ou nuancées ou rouges,
- les bacs aciers pré-peints d'un coloris rappelant celui des tuiles pour les bâtiments à destination d'activités,
- les matériaux translucides pour les vérandas.

## 3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

## 4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

- . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- . soit par des haies vives,
- . soit par un mur en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## 5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz et les piscines doivent être masquées à la vue (création d'une murette ou d'une haie d'essences locales par exemple).

5.2 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1 m.

---

**Article UB12 - Stationnement des véhicules**

---

**1 - Le stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

**2 - Il est exigé au minimum**

Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places couvertes ou non par logement.

**3 - Logements locatifs financés par l'Etat**

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

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

---

**Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

**1 - Définition**

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

**2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations**

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, le Thuya est déconseillé.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

**3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol**

- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.



1AU

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

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble validés par la municipalité. Les plans d'aménagement d'ensemble doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement d'assurer un aménagement de qualité. Elle peut s'urbaniser "au coup par coup". Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes ainsi que les constructions à destination d'activités économiques sont autorisées si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble validé par la municipalité et si par leur implantation, elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995, article L.581-6 du Code de l'Environnement).

---

#### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées sous réserve de l'article 1AU2.

---

**Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- 1 - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si, par leur implantation elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone,
- 2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble validé par la municipalité et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 3 - les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 4 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble validé par la municipalité,
- 5 - les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble validé par la municipalité,
- 6 - les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont liés à la construction.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 1AU3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

- 1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- 1.2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- 1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

- 2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.
- 2.2 - Les voiries privées ou publiques desservant plus de deux habitations doivent posséder une emprise minimale de 7 m (avec les accotements).

2.3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.4 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

---

#### **Article 1AU4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

###### *2.1 - Eaux usées*

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### *2.2 - Eaux pluviales*

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être déversées dans le réseau prévu à cet effet s'il existe.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Rappel : Pour l'application des dispositions des paragraphes 1 et 2, si compte-tenu de la destination ou de la situation de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions des articles R.111-13 et L.421-5 du Code de l'Urbanisme notamment, demeurent applicables.

---

#### **Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

#### **Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction suivantes : cheminées, balcons, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (antennes, paratonnerres,...).

2 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise si l'économie du projet le justifie.

---

**Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions suivantes : cheminées, balcons, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (antennes, paratonnerres, ...).

2 - Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

3 - Toutefois les annexes des constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur mesurée au droit de la limite séparative n'excède pas 3,20 m et leur longueur 10 m.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise si l'économie du projet le justifie.

---

**Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

---

**Article 1AU9 - Emprise au sol**

---

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.

---

**Article 1AU10 - Hauteur des constructions**

---

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :  
 . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,  
 . soit du sol existant s'il y a retrait.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 7 m.

4 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

6 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou collectifs.

---

**Article 1AU11 - Aspect extérieur**

---

1 - Généralités

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Des dispositions différentes que celles énoncées ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement ou pour les bâtiments publics ou collectifs.

2 - Toitures2.1 - Formes de toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.

- Leur pente reprendra la dominante du secteur (minimum de 30° de pente pour les constructions principales à destination d'habitation).

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de toitures autorisés sont :

- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,
- les tuiles à emboîtement vieillies ou nuancées ou rouges,
- les bacs aciers pré-peints d'un coloris rappelant celui des tuiles pour les bâtiments à destination d'activités,
- les matériaux translucides pour les vérandas.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement lorsqu'elles existent, doivent être constituées :

- . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- . soit par des haies vives,

. soit par un mur en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz et les piscines doivent être masquées à la vue (création d'une murette ou d'une haie d'essences locales).

5.2 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1 m.

---

### **Article 1AU12 - Stationnement des véhicules**

---

#### 1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### 2 - Il est exigé au minimum

Pour les constructions à destination d'habitation, 2 places couvertes ou non par logement.

#### 3 - Logements locatifs financés par l'Etat

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

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

---

### **Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

#### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

#### 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, le Thuya est déconseillé.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

#### 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

---

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est une zone de réserve foncière. Elle ne pourra s'urbaniser qu'après modification du PLU.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Rappels :

- 1 - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 2 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - l'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent la publicité font l'objet d'une déclaration préalable (loi n°95-101 du 02 février 1995, article L.581-6 du Code de l'Environnement).

---

#### Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

---

#### Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont autorisés les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### Article AU3 - Accès et voirie

---

Sans objet.

---

#### Article AU4 - Desserte par les réseaux

---

Sans objet.

---

**Article AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

**Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise si l'économie du projet le justifie.

---

**Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Lorsqu'en application des règles énoncées ci-après, l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

---

**Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

---

**Article AU9 - Emprise au sol**

---

Sans objet.

---

**Article AU10 - Hauteur des constructions**

---

Sans objet.

---

**Article AU11 - Aspect extérieur**

---

Sans objet.

---

**Article AU12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

Article AU13 -           Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

---

Sans objet.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article AU14 -           Coefficient d'occupation du sol (COS)

---

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A**  
**LA ZONE AGRICOLE**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

---

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe sous réserve de l'article A2,
- 2 - les constructions à destination d'activité économique non liées à l'agriculture,
- 3 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 4 - les carrières,
- 5 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 6 - les caravanes isolées et les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 7 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 8 - les constructions hôtelières,
- 9 - les constructions à destination d'entrepôts non liées à l'activité agricole.

---

**Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toute la zone A.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. - les constructions à usage d'habitation du chef d'exploitation exclusivement, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole et si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
2. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole,
3. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils ne nuisent pas au fonctionnement de l'activité agricole,
4. - les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées et liées aux exploitations agricoles et qui en demeurent l'accessoire (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais à la ferme), de même que d'autres aménagements nécessaires à des activités liées à l'exploitation agricole et qui en demeurent l'accessoire, tels qu'un local de vente sur le lieu de l'exploitation de produits de la ferme, local de transformation, petit abattoir,....
5. - les constructions à caractère fonctionnel si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles,
6. - les bâtiments si ils sont nécessaires à l'activité agricole et destinés à abriter le matériel ou les animaux : hangars, granges, porcheries, poulaillers, étables, bergeries.
7. - les installations nécessaires à un centre équestre.

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**Article A3 - Accès et voirie**

---

**1 - Accès**

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

**2 - Voirie**

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2 - Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

---

**Article A4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau**

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

**2 - Assainissement****2.1 - Eaux usées**

- 2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

**2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

**Article A5 - Caractéristiques des terrains**

---

Une surface minimale de terrain peut être imposée eu égard aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Il conviendra de se reporter au schéma directeur d'assainissement.

---

**Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1 - Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

2 - Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise si l'économie du projet le justifie.

---

**Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Lorsque l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

---

**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

---

**Article A9 - Emprise au sol**

---

Sans objet.

---

**Article A10 - Hauteur des constructions**

---

Sans objet.

---

**Article A11 - Aspect extérieur**

---

**1 - Généralités**

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

**2 - Toitures**

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants.

**3 - Matériaux et couleurs**

Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment. Les teintes RAL 6011, 7006, 8008, sont fortement conseillées pour les côtés, alors que la teinte rouge ou rouge foncé ( 3004 par exemple) est imposée pour la toiture. Les teintes 1015 et assimilées sont interdites (nuancier RAL). La base maçonnée des bâtiments agricoles doit être enduite dans une teinte ton pierre.

---

**Article A12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

---

**Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.



Un linéaire de haies libres ou de bosquet d'une surface suffisante et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment agricole doit être implanté.

Des essences locales doivent être utilisées.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A**  
**LA ZONE NATURELLE**  
**ET FORESTIERE**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des risques d'inondations.

Le secteur Ni est soumis à des inondations régulières.  
Le secteur Ni est réservé à des équipements publics légers de loisirs.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

---

#### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

---

#### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Sont admises les utilisations et occupations du sol suivantes à conditions qu'elles soient situées hors du secteur Ni :

1. - La reconstruction après sinistre.
2. - Les annexes accolées ou non, la réfection, la restauration, l'extension mesurée et l'entretien des bâtiments existants sans création de nouveau logement.
3. - Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou collectifs ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.
4. - Les constructions et installations directement liées à l'activité sylvicole.

- Dans le secteur Ni ne sont autorisées que les constructions et installations légères destinées à la mise en valeur de la rivière ( aire de pique nique, panneau d'information sur le fonctionnement de la rivière,...). Ces constructions et installations devront de plus être totalement transparentes d'un point de vue hydraulique.

- Dans le secteur Ni sont autorisés les équipements légers de loisirs (aire de pique nique, aire de jeux,...).

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article N3 - Accès et voirie**

---

Sans objet.

---

**Article N4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

2 - Assainissement

*2.1 - Eaux usées*

- 2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

*2.2 - Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

**Article N5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer au moins égale à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, et notamment aux coffres, armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

---

**Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, et notamment aux coffres, armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

---

**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

---

**Article N9 - Emprise au sol**

---

Sans objet.

---

**Article N10 - Hauteur des constructions**

---

Sans objet.

---

**Article N11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

---

**Article N12 - Stationnement des véhicules**

---

Sans objet.

---

**Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE VI :  
ANNEXES**

## SOMMAIRE

### DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Définitions

2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol

3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

4. Participations financières pour voirie et réseaux

5. Droits de délaissement

6. Mode d'utilisation des sols

7. Accès sur fonds voisin

## DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

### 1. DÉFINITIONS

#### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

#### CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par articles R.123-22 et R.122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le C.O.S. est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

#### FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

#### GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.



## LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

## MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

## OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

## PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

## RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

## UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

## **2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL**

### ARTICLE L.332.6 du Code de l'Urbanisme

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1 - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code Général des Impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

2 - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

3 - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332.15.

4 - Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

*Dernier alinéa abrogé par loi n°93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et de procédures juridiques.*

## ARTICLE L.332.6.1 du Code de l'Urbanisme

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332.6 sont les suivantes :

1° (a) et (b) abrogés par loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

- c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;
  - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1-599 B du Code Général des Impôts ;
  - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du Code Général des Impôts.
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du Code de la santé publique ;
- b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421.3 ;
  - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332.8 ;
  - d) La participation au financement des voies et réseaux prévue à l'article L.332-11-1 ;
  - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

## ARTICLE L.332.8 du Code de l'Urbanisme

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

## ARTICLE L.332.9 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans

le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être dès la première, sur l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le Conseil Municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article, les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.

### **3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

#### ARTICLE L.332.15 du Code de l'Urbanisme

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet, en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L.332.6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

### **4. PARTICIPATIONS FINANCIERES POUR VOIRIE ET RESEAUX**

#### ARTICLE L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme

Le Conseil Municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le Conseil Municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à

la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le Conseil Municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le Conseil Municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le Conseil Municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le Conseil Municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de 80 m de la voie. Le Conseil Municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de 80 m sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à 100 m ni inférieure à 60 m. Le Conseil Municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le Conseil Municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

Le Conseil Municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de 80 m de la voie.

## 5. DROITS DE DELAISSEMENT

### ARTICLE L.230-1 du Code de l'Urbanisme

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 2 mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### ARTICLE L.230-2 du Code de l'Urbanisme

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 6 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 du Code de l'Urbanisme

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 2 ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'1 an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

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'1 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, 1 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.

## **6. MODES D'UTILISATION DES SOLS**

Modes d'utilisation du sol prévu à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

### ARTICLE R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-2 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable (2), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

## 7. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

LA LOI D'ORIENTATION FONCIÈRE N°67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIÉ L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

### ARTICLE 662 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## 8. DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE R 123-10 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve de ce qui est dit au 4 ci-dessous le coefficient d'occupation du sol est rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature ; la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètre carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### ARTICLE R 112-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

### 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 des 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 des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,

e) d'une surface égale à 5% 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.

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