

**PRÉFECTURE des ARDENNES**

**12 OCT. 2015**

**ARRIVÉE**

**Modification simplifiée  
du Plan Local d'Urbanisme  
de LUMES**

**Dossier de modification simplifiée du P.L.U.**

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU**

CHAPITRE I ZONE U

CHAPITRE II ZONE1AU

CHAPITRE III ZONE 2AU

CHAPITRE IV ZONE A

CHAPITRE V ZONE N

### **TITRE III - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES**

**TITRE IV - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX  
INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS LISTE DES  
EMPLACEMENTS RESERVES**

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123.4 du code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lûmes délimité aux documents graphiques par un tireté épais.

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

#### **2.1 - Règles générales de l'urbanisme : Les articles d'ordre public**

Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24-2 du code de l'urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables :

##### Salubrité et sécurité publique : Article R 111.2

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

##### Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : Article R 111.4

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

##### Respect des préoccupations d'environnement : Article R111-15

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

##### Respect du patrimoine urbain, naturel et historique : Article R 111.21

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

#### **2.2 - Lois d'aménagement et d'urbanisme**

Le PLU doit être compatible avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, il doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement et notamment, l'article L.121.1 du code de l'urbanisme :

" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111.1-1."

### 2.3 - Réglementation spécifique

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- **Le Droit de Préemption Urbain**

Le Droit de Préemption Urbain est défini par les articles L211-1 et suivants et concernant les zones U et AU du plan local d'urbanisme.

- **La lutte contre le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestre**

L'arrêté préfectoral du 5 mai 1999 précise que le secteur nécessitant un isolement acoustique correspond à une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'Autoroute A 203, et une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée n° 204 000. (tracé en forme de vagues sur le plan des informations utiles).

- **Les périmètres archéologiques**

Le dispositif législatif et réglementaire régissant la protection et la conservation du patrimoine archéologique est le suivant :

- Loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 et instaurant une redevance d'archéologie préventive.
- Loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation des fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 - 322.2 du nouveau code pénal, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-187 du 19 août 1991.
- Article R 111 3.2. du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Tout dossier de demande de permis d'aménager de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol :

- sur une surface de 100 m<sup>2</sup> ou plus, dans un périmètre de 300 mètres autour des sites indiqués au plan des informations utiles,
  - sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, dans tout le reste du territoire communal,
- doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

- **Le sursis à statuer**

L'article L.111.7 du code de l'urbanisme fixe les cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. L'article L111.8 en définit les conditions d'application.

Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration publique d'une opération, sur les terrains concernés (article L.111.9).

- Lorsqu'un projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou de travaux d'aménagement (article L.111.10).
  - Dès que l'élaboration ou la révision d'un PLU a été prescrite, pour les demandes qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L.123.6)
  - Dans les ZAC.
  - Dès la décision délimitant un secteur sauvegardé.
- **Les remembrements aménagement en cours d'élaboration.**
  - **Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**  
Elles sont créées en application de législations particulières et sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
  - **Les règles spécifiques aux lotissements**  
Des règles spécifiques peuvent être établies dans le cadre de la procédure de permis d'aménager un lotissement. Voir dans les annexes du dossier la liste des lotissements dont les règles se substituent à celles du PLU.
  - **Les terrains insuffisamment desservis par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité**  
L'article L.111.4 du code de l'urbanisme permet de refuser un permis de construire sur ces terrains.

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

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Y figurent également les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et les terrains comportant des plantations à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement.

#### **3.1 - Zone urbaine**

La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions du CHAPITRE I du TITRE II est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre U. Elle comprend :

- les secteurs Ua, Ub, Ube, Ui, UI, Uy, Uye, Uz, Uzi et Uzie.

#### **3.2 - Zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des CHAPITRES II et III du TITRE II sont délimitées aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Ce sont :

- la zone 1AU,
- les secteurs 1AUI, 1AUy, 1AUzet 1AUze,
- la zone 2AU.

#### **3.3 - Zone agricole**

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du CHAPITRE IV du TITRE II est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre A. Elle comprend :

- la zone A,
- les secteurs Ae, Ap et Ape.

### **3.4 - Zone naturelle et forestière**

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du CHAPITRE V du TITRE II est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre N. Elle comprend :

- la zone N,
- les secteurs Ne, Ni, Nie, Nli et Nr.

### **3.5 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au TITRE III, sont figurés aux documents graphiques intitulés "zonage" par un quadrillage de lignes verticales et horizontales associé à des ronds. Les plantations à réaliser sont indiquées par des petits ronds.

### **3.6 - Emplacements réservés**

La réglementation concernant les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts est rappelée au TITRE IV. Ces emplacements sont repérés aux documents graphiques intitulés "zonage" par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Leur liste est indiquée en annexe.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations limitées dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées par une décision expresse et motivée de l'autorité compétente, dans les limites définies à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU**

### **CHAPITRE I - ZONE U**

#### **CARACTERE DE LA ZONE U**

Il s'agit d'une zone urbaine déjà équipée.

Elle comprend :

- un secteur Ua correspondant au centre ancien,
- un secteur Ub d'habitat comprenant des constructions de type pavillonnaire,
- un secteur Ube identique au précédent et situé sous un couloir de lignes électriques,
- un secteur Ui inondable,
- un secteur UI réservé aux équipements sportifs et de loisirs,
- un secteur Uy destiné aux activités sans nuisance,
- un secteur Uye identique au précédent et situé sous un couloir de lignes électriques,
- un secteur Uz destiné aux activités à nuisances,
- un secteur Uzi inondable comprenant des activités existantes,
- un secteur Uzie identique au précédent et situé sous un couloir de lignes électriques.

Les secteurs Ui, Uzi et Uzie correspondent à la zone inondable du PPR approuvé le 28 octobre 1999. Dans ces secteurs, il y a lieu de se reporter au règlement du PPR annexé au dossier "Servitudes d'Utilité Publique" qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de constructions et d'autres liées à la maintenance et aux usages.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les secteurs Ua et Ui ont un intérêt patrimonial particulier du fait de leurs constructions anciennes caractéristiques. Ils forment donc un secteur à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 5 mai 1999, de part et d'autre de l'Autoroute A 203 sur une bande de 250 mètres, et de part et d'autre de la voie ferrée n° 204 000 sur une bande de 300 mètres, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol :

- sur une surface de 100 m<sup>2</sup> ou plus, dans un périmètre de 300 mètres autour des sites indiqués au plan des informations utiles,
  - sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, dans tout le reste du territoire communal,
- doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

#### **Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Rappel :**

- Dans les secteurs Ui, Uzi et Uzie, les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au PLU.

##### **1.1 - Dans toute la zone U**

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les installations techniques de téléphonie privée, les éoliennes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,

- les ordures ménagères,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction.

## **1.2 - Dans les secteurs Ua, Ub et Ube**

### Sont également interdits :

- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les déchets,
- les garages collectifs de caravanes.

## **1.3 - Dans le secteur UI**

### Sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités même sans nuisances,
- les déchets,
- les garages collectifs de caravanes.

## **1.4 - Dans les secteurs Uy, Uye et Uz**

### Sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les aires de jeux et de sport.

### Sont également interdits uniquement dans les secteurs Uy et Uye :

- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les déchets.

## **1.5 - Dans les secteurs Ui, Uzi et Uzie**

### Sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités même sans nuisances,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les déchets,
- les affouillements ou exhaussements de sol,
- les garages collectifs de caravanes.

### Sont également interdits uniquement dans les secteurs Uzi et Uzie :

- les activités sportives et de loisirs,
- les aires de jeux et de sport.

## **Article U.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

### **Rappels :**

- Dans les secteurs Ui, Uzi et Uzie, les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au PLU.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Dans les secteurs Ua et Ui les démolitions des bâtiments sont soumises à autorisation, en application du 7° de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme.
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France et les démolitions sont soumises à autorisation, (article L.430.1 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation, (article L.130.1 du code de l'urbanisme).



Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

## **2.1 - Dans toute la zone U**

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :

- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

## **2.2 - Dans les secteurs Ua, Ub et Ube**

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :

- les équipements publics.

## **2.3 - Dans les secteurs UI, Uy, Uye et Uz**

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :

- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités.

## **2.4 - Dans les secteurs Ui, Uzi et Uzie**

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :

- les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les affouillements liés aux mesures compensatoires.

## **Article U.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 - Accès**

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 20% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

### **3.2 - Voies nouvelles**

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de transit et de desserte :
  - Dans les secteurs Ua, Ub, Ube et UI : largeur de plate-forme minimum de 8 mètres.
  - Dans les secteurs Uy, Uye et Uz : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres.
- Voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

## **Article U.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1 - Alimentation en eau**

#### Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2 - Assainissement**

Au sud de l'autoroute, les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

#### Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

#### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

### **4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

## **Article U.5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre l'installation d'un assainissement autonome. En cas de parcelle ayant une superficie inférieure, une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

**Article U.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

**6.1 - Dans les secteurs Ua et Ui**

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- être édifiées dans le prolongement du front bâti existant, qu'il soit ou non à l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

**6.2 - Dans les secteurs Ub, Ube, Ui, Uy, Uye, Uz, Uzi et Uzie**

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

**Article U.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

**7.1 - Dans les secteurs Ua et Ui*****a - Implantation en limite***

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.

Si la parcelle a une largeur inférieure à 12 mètres, les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives.

***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

***c - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles***

- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- pour les annexes d'une hauteur au faîtage en limite de propriété qui n'excède pas 4 mètres.

**7.2 - Dans les secteurs Ub et Ube*****a - Implantation en limite***

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

***c - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles***

- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- pour les annexes d'une hauteur au faîtage en limite de propriété qui n'excède pas 4 mètres.

**7.3 - Dans les secteurs UI, Uy, Uye, Uz, Uzi et Uzie*****a - Implantation en limite***

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

En limite de zone d'habitat Ua, Ub ou Ui, néanmoins, elles ne peuvent être édifiées en limite séparative que si leur hauteur au faîtage en limite de propriété, n'excède pas 4,50 mètres.

***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

**8.1 - Dans les secteurs Ua, Ub, Ube et Ui**

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

**8.2 - Dans les secteurs UI, Uy, Uye, Uz, Uzi et Uzie**

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

**Article U.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

**Article U.10 - Hauteur maximale des constructions****10.1 - Dans les secteurs Ua et Ui**

La hauteur de cette construction devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

## 10.2 - Dans les secteurs Ub et Ube

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 4,50 mètres.

De plus, dans le secteur Ube, Les constructions devront respecter un tirant d'air d'au moins 7 mètres par rapport à la ligne électrique la plus proche.

## 10.3 - Dans les secteurs Uye et Uzie

Les constructions devront respecter un tirant d'air d'au moins 7 mètres par rapport à la ligne électrique la plus proche.

### **Article U.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument historique, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

### 11.1 - Dans les secteurs Ua et Ui

- Est interdit toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région

#### ***Toitures***

##### Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.
- Les accidents de toiture importants sont interdits (croupes, chiens-assis).
- Le faîtage sera parallèle à la voie.
- Pour les constructions principales, le faîtage sera parallèle à la façade principale.

##### Teinte

##### Sont autorisés :

- les toitures ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires de teinte schiste,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières?
- les tuiles teinte schiste.

##### ***Parois extérieures***

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre seront conservées sans crépi.
- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

##### sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les bardages en tôle,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

##### ***Ouvertures et menuiseries***

La pose des volets roulants avec coffre apparent est interdite en façade sur rue.

- Les ouvertures seront rectangulaires, la plus grande dimension étant verticale et de taille ou proportion analogue à celles existantes dans les constructions traditionnelles du village.

**Clôtures sur voies**

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 1,80 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

**11.2 - Dans les secteurs Ub et Ube****Toitures**Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos, etc..

TeinteSont autorisés :

- les toitures ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires de teinte schiste,
- les tuiles ton rouge, brun vieilli ou schiste,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.

**Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les bardages en tôle,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

**Clôtures sur voies**

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 1,80 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

**11.3 - Dans le secteur UI****Toitures**

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

**Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

**Clôtures sur voies**

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

**11.4 - Dans les secteurs Uy, Uye, Uz, Uzi et Uzie****Toitures**

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

**Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

**Clôtures sur voies**

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, creuses, agglomérés est interdit.

**Article U.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**12.1 - Dans les secteurs Ua, Ui, Uj, Uy, Uye, Uz, Uzi et Uzie**

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

**12.2 - Dans les secteurs Ub et Ube**

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

**Article U.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

**Article U.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE II - ZONE 1AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AU**

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser, généralement par des opérations d'ensemble.

Elle comprend :

- un secteur 1AUI réservé aux équipements de sport et de loisirs,
- un secteur 1AUy, réservé aux activités sans nuisance,
- un secteur 1AUz, réservé aux activités,
- un secteur 1AUze identique au précédent et situé sous un couloir de lignes électriques.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 5 mai 1999, de part et d'autre de l'Autoroute A 203 sur une bande de 250 mètres, et de part et d'autre de la voie ferrée n° 204 000 sur une bande de 300 mètres, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol :

- sur une surface de 100 m<sup>2</sup> ou plus, dans un périmètre de 300 mètres autour des sites indiqués au plan des informations utiles,
  - sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, dans tout le reste du territoire communal,
- doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

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

#### **1.1 - Dans toute la zone 1AU**

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les éoliennes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parkings de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravane.

#### **1.2 - Dans le secteur 1AU strict et le secteur 1AUI**

Sont également interdits :

- les activités à faible nuisance,
- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les déchets.

Sont également interdits uniquement dans le secteur UI :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sans nuisances.



### 1.3 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

Sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sportives et de loisirs qui n'entrent pas dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone,
- les aires de jeux et de sport.

Sont également interdits uniquement dans le secteur 1AUy :

- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les activités hôtelières et de restauration.

### **Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation, (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France et les démolitions sont soumises à autorisation, (article L.430.1 du code de l'urbanisme).

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

### **2.1 - dans toute la zone 1AU**

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont également autorisés :

- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les équipements publics.

### **2.2 - Dans le secteur 1AU strict**

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont également autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 3 lots :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sans nuisances,
- les activités sportives et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les affouillements et exhaussements de sols.

### **2.3 - Dans le secteur 1AUI**

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont également autorisés, s'ils rentrent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et équipements de la zone,
- les activités sportives et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les affouillements et exhaussements de sols.

## 2.4 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont également autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 2,5 hectares :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les activités sans nuisances,
- les activités à faibles nuisances compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités,
- les affouillements et exhaussements de sols.

Dans les secteurs 1AUz et 1AUze uniquement, nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, sont autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 2,5 hectares :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les installations techniques de téléphonie privée,
- les activités sportives et de loisirs qui entrent dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone,
- les activités hôtelières et de restauration.

## **Article 1AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **3.1 - Accès**

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 20% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

### **3.2 - Voies nouvelles**

Les voies nouvelles doivent prendre en compte la desserte de l'ensemble de la zone. Elles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Dans les secteurs 1AU strict et 1AUl.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres
- voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

Dans les secteurs 1AU du Bas Misseau et du chemin de Saint Brice, une liaison routière transversale raccordée aux opérations voisines devra être assurée.

Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voie principale de desserte de la zone : largeur de plate-forme minimum de 20 mètres
- Autres voies de desserte : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres

**Article 1AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone (1AUy, 1AUz et 1AUze pour la zone d'activité et 1 AU et 2AU voisine pour la zone d'habitat)

**4.1 - Alimentation en eau**Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2 - Assainissement**

Les points de raccordement aux réseaux seront déterminés par la commune en fonction de la capacité des réseaux existants.

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

- Les eaux de toitures, espaces verts et zones piétonnes pourront être évacuées par infiltration.
- Les eaux pluviales de surfaces consacrées au stationnement, au stockage et aux circulations autres que piétonnes feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans la parcelle pour infiltration.
- Dans le cas où les caractéristiques de perméabilité du sol ne permettent pas une infiltration sur place des eaux pluviales, le rejet se fera dans le réseau public après un pré-traitement ayant reçu l'accord des services compétents.

Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

### **4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les lignes et branchements seront souterrains.

## **Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains**

### **5.1 - Dans le secteur 1 AU strict**

Les constructions sont autorisées si elles rentrent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 3 lots.

#### ***a - Superficie minimale justifiée par l'assainissement***

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre l'installation d'un assainissement autonome. En cas de parcelle ayant une superficie inférieure, une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

#### ***b - Superficie minimale justifiée par l'aspect paysager***

La superficie minimale des terrains constructibles sera de 600 m<sup>2</sup> pour instaurer une progression dans la densification du coteau et permettre un desserrement des constructions à proximité de la zone naturelle.

### **5.2 - Dans le secteur 1AU**

Les constructions sont autorisées si elles rentrent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant l'ensemble de la zone.

### **5.3 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze**

Les constructions sont autorisées si elles rentrent dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 2,5 hectares.

## **Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

### **7.1 - Dans le secteur 1AU strict**

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative :

- pour les annexes d'une hauteur au faîtage en limite de propriété de 4 mètres maximum.
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de la construction à la limite séparative doit être au moins de 4 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

## **7.2 - Dans le secteur 1AU**

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

## **7.3 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Quand la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de la construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

## **8.1 - Dans le secteur 1AU strict**

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

## **8.2 - Dans les secteurs 1AUI, 1AUy, 1AUz et 1AUze**

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

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

Néant.

### **Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions**

## **10.1 - Dans le secteur 1AU strict**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 4,50 mètres.

## **10.2 - Dans le secteur 1AUI**

Néant.

### 10.3 - Dans les secteurs 1AUy et 1AUz

La hauteur totale de toute construction mesurée à partir du sol naturel initial ne doit pas excéder 12 mètres, superstructure et ouvrages techniques exclus.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour les constructions et installations dont les procédés techniques nécessitent une hauteur supérieure à 12 mètres.

### 10.4 - Dans le secteur 1AUze

Les constructions devront respecter un tirant d'air d'au moins 7 mètres par rapport à la ligne électrique la plus proche.

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

Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument historique, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites.

### 11.1 - Dans le secteur 1AU strict

#### ***Toitures***

##### Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos, etc..

##### Teinte

##### Sont autorisés :

- les toitures ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires de teinte schiste,
- les tuiles ton rouge, brun vieilli ou schiste,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.

#### ***Parois extérieures***

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

##### sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les bardages en tôle,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

#### ***Clôtures sur voies***

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 1,80 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

## 11.2 - Dans le secteur 1AU

### **Toitures**

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

### **Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées...
- le blanc et les couleurs claires,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

### **Clôtures sur voies**

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

## 11.3 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze

### **Dispositions générales**

- les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Une attention particulière devra être portée :
  - à la composition des différents volumes de constructions,
  - au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
  - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
  - au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- La conception des bâtiments devra rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.
- A l'exception des bâtiments ayant des façades de formes courbes, les façades devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe des voies.
- Les différents dispositifs de comptage des réseaux (coffrets), les boîtes aux lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise ... seront regroupées dans un « muret technique » à l'entrée du terrain.
- Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront être agréés par les services responsables.

### **Parois extérieures**

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ...
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

### **Clôtures sur voies**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Elles devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dès de fondation apparents. D'autres types de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés afin de conserver une cohérence architecturale avec le projet de construction et sous réserve d'apporter une plus-value qualitative à la zone.
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,20 mètres.

## **Article 1AU.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

### 12.1 - Dans le secteur 1AU strict

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation deux places de stationnement non closes par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

## **12.2 - Dans le secteur 1AU**

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

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

## **12.3 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze**

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Dans l'hypothèse où les capacités de stationnement public ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaires par le projet, le stationnement des véhicules serait exigé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement devront être traitées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site, **sauf si les caractéristiques de perméabilité du sol ne permettent pas une infiltration sur place des eaux pluviales.**

## **Article 1AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1 - Dans le secteur 1AU strict et le secteur 1AU**

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

### **13.2 - Dans les secteurs 1AUy, 1AUz et 1AUze**

- les essences locales sont préconisées.
- les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.
- La superficie végétalisée des terrains couvrira au moins 30 % de leur superficie totale.
- Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.
- Les talus seront intégralement recouverts de végétation dense.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 30 m<sup>2</sup> de surface minéralisée.
- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'espace vert.
- Tout espace non occupé par des bâtiments, des équipements ou des surfaces revêtues devra être traité en espace vert.

## **Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.



## **CHAPITRE III - ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation et comportant des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation grâce à une modification du plan local d'urbanisme. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et les annexes des constructions voisines.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 5 mai 1999, de part et d'autre de l'Autoroute A 203 sur une bande de 250 mètres, et de part et d'autre de la voie ferrée n° 204 000 sur une bande de 300 mètres, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol :

- sur une surface de 100 m<sup>2</sup> ou plus, dans un périmètre de 300 mètres autour des sites indiqués au plan des informations utiles,
  - sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, dans tout le reste du territoire communal,
- doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

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

Dans toute la zone, sont interdits :

- les constructions de toute nature,
- les activités,
- les exploitations agricoles,
- les installations techniques de téléphonie privée, les éoliennes,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les déchets,
- les ordures ménagères,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de jeux et de sport.

### **Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation, (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France et les démolitions sont soumises à autorisation, (article L.430.1 du code de l'urbanisme).

Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et en respectant les règles des articles 3 à 14 de la zone 1AU :

- les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

#### **Article 2AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

La faisabilité d'une liaison routière entre le Rult des Fourneaux et la zone 1AU du Bas Misseau sera maintenue.

#### **Article 2AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Les lignes et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrains.

#### **Article 2AU.5 - Superficie minimale des terrains**

Néant.

#### **Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

#### **Article 2AU.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Néant.

#### **Article 2AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Néant.

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

Néant.

## **CHAPITRE IV - ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

#### Elle comprend

- un secteur Ae identique à la zone A et situé sous un couloir de lignes électriques,
- un secteur Ap correspondant à un secteur tampon inconstructible en périphérie des zones urbaine et d'urbanisation future,
- un secteur Ape identique au précédent et situé sous un couloir de lignes électriques.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 5 mai 1999, de part et d'autre de l'Autoroute A 203 sur une bande de 250 mètres, et de part et d'autre de la voie ferrée n° 204 000 sur une bande de 300 mètres, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol :

- sur une surface de 100 m<sup>2</sup> ou plus, dans un périmètre de 300 mètres autour des sites indiqués au plan des informations utiles,
  - sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, dans tout le reste du territoire communal,
- doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

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

#### **1.1- Dans toute la zone A**

##### Sont interdits

- les constructions à usage d'habitation,
- les activités sans nuisances,
- les activités à faibles nuisances compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de jeux et de sport.

#### **1.2- Dans les secteurs Ap et Ape**

##### Sont interdits également :

- les exploitations agricoles,
- les installations techniques de téléphonie privée, les éoliennes,
- les déchets,
- les carrières.

**Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales****Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation, (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares, (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article A.1 est autorisé.

**2.1 - Dans toute la zone A**

Nonobstant les dispositions de l'article A1, sont également autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des exploitations agricoles,
- les équipements publics,
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

**2.2 - Dans toute la zone A sauf les secteurs Ap et Ape**

Nonobstant les dispositions de l'article A1, sont également autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation liées aux activités agricoles,
- les constructions à usage de commerce, bureau, ou service liées à l'exploitation agricole.
- les annexes et extensions des établissements agricoles existants.

**Article A.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

**Article A.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics****4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable. Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur une canalisation, elle peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier selon les dispositions légales fixées par le règlement sanitaire départemental.

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2 - Assainissement**

Au sud de l'autoroute, les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

### Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

## **4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements seront souterrains.

### **Article A.5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome. Une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

### **Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et de 10 mètres minimum de l'axe des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

**a - Implantation en limite**

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

En limite de zone d'habitat Ua, Ub, Ube, Ui et 1AU, néanmoins, elles ne peuvent être édifiées en limite séparative que si leur hauteur au faîtage en limite de propriété, n'excède pas 4,50 mètres.

**b - Quand la construction n'est pas implantée en limite**

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

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

Néant.

**Article A.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

**Article A.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale de toute construction mesurée à partir du sol naturel initial ne doit pas excéder 12 mètres, superstructure et ouvrages techniques exclus.

De plus, dans les secteurs Ae et Ape, Les constructions devront respecter un tirant d'air d'au moins 7 mètres par rapport à la ligne électrique la plus proche.

**Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument historique, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.

***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.
- Est interdit toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

***Toitures*****Forme**

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos, etc..
- Les accidents de toiture importants sont interdits (croupes, chiens-assis).

Teinte

- Les couvertures seront de teinte schiste.

***Parois extérieures***

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Les bardages seront réalisés en bois.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires.

***Clôtures sur voies***

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

**Article A.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article A.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

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

Néant.

## **CHAPITRE V - ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Elle comprend :

- un secteur Ne identique à la zone N et situé sous un couloir de lignes électriques,
- un secteur Ni inondable,
- un secteur Nie identique au précédent et situé sous un couloir de lignes électriques,
- un secteur Nli inondable réservé aux équipements sportifs et de loisirs,
- un secteur Nr inondable par le ruissellement non compris dans le PPR.

Les secteurs Ni, Nie et Nli, correspondent à la zone inondable du PPR approuvé le 28 octobre 1999. Dans ces secteurs, il y a lieu de se reporter au règlement du PPR annexé au dossier « Servitudes d'Utilité Publique » qui prévoit les règles d'urbanisme, mais aussi de constructions et d'autres liées à la maintenance et aux usages.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées et toute modification apportée à l'aspect d'un immeuble doivent respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 5 mai 1999, de part et d'autre de l'Autoroute A 203 sur une bande de 250 mètres, et de part et d'autre de la voir ferrée n° 204 000 sur une bande de 300 mètres, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol :

- sur une surface de 100 m<sup>2</sup> ou plus, dans un périmètre de 300 mètres autour des sites indiqués au plan des informations utiles,
- sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, dans tout le reste du territoire communal,

Doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

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

Rappel :

- Dans les secteurs Ni, Nie et Nli, les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au PLU.

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions de toutes natures à l'exception de celles liées et nécessaires à la construction du barrage automatisé M08 - ROMERY et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements,
- les constructions à usage d'habitation,
- les activités,
- les exploitations agricoles,
- les installations techniques de téléphonie privée, les éoliennes,
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les déchets,
- les ordures ménagères,
- les aires de stationnement non liées à une activité ou à la construction du barrage automatisé M08 - ROMERY et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements,



- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de jeux et de sport,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements de sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la construction du barrage automatisé M08 - ROMERY et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements.

Sont interdits également dans les secteurs Nli et Nr :

- les carrières.

## **Article N.2 - Occupations et utilisations sol soumises à des conditions spéciales**

Rappels :

- Dans les secteurs Ni et Nli, les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au PLU.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation, (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares, (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).
- Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France et les démolitions sont soumises à autorisation, (article L.430.1 du code de l'urbanisme).

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article A.1 est autorisé.

### **2.1 - Dans toute la zone N**

Nonobstant les dispositions de l'article N1, sont également autorisés

- le confortement, l'entretien, la rénovation, (extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.
- les canalisations de transportée gaz

### **2.2 - Dans les secteurs N strict et Ne**

Nonobstant les dispositions de l'article N1 sont également autorisés :

- les équipements publics,
- installations techniques de téléphonie privée, les éoliennes,
- les affouillements et exhaussements de sol.

### **2.3 - Dans le secteur Nli**

Nonobstant les dispositions de l'article N1 sont également autorisés :

- les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les activités sportives et de loisirs compatibles avec la zone inondable et le PPR,
- les affouillements de sol liés aux mesures compensatoires ou destinés à lutter contre les inondations,
- les aires de jeux et de sport

### **2.4 - Dans les secteurs Ni, Nie et Nr**

Nonobstant les dispositions de l'article N1, sont également autorisés :

- les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les affouillements de sol liés aux mesures compensatoires ou destinés à lutter contre les inondations et ceux liés et nécessaires à la construction du barrage automatisé M08 - ROMERY et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements.

### **Article N.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte : carrossabilité, défense contre (incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules

### **Article N.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur une canalisation, elle peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers selon les dispositions légales fixées par le règlement sanitaire départemental.

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

Les réseaux privés sont réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

##### Eaux usées domestiques

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

### **4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements seront souterrains

### **Article N.5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelles susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome. Une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

### **Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et de 10 mètres minimum de l'axe des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Les constructions, installations, et aménagements liés et nécessaires à la construction du barrage automatisé M08 - ROMERY et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 1 mètre.

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

#### **a - Implantation en limite**

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

En limite des zones d'habitat Ua Ub Ube Ui et 1AU. néanmoins, elles ne peuvent être édifiées en limite séparative que si leur hauteur au laitage en limite de propriété, n'excède pas 4.50 mètres.

#### **b - Quand la construction n'est pas implantée en limite**

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude en la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

c - Les constructions, installations, et aménagements liés et nécessaires à la construction du barrage automatisé M08 - ROMERY et de ses équipements et à la déconstruction du barrage manuel qu'il remplace et de ses équipements doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 50 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article N.8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **Article N.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale de toute construction mesurée à partir du sol naturel initial ne doit pas excéder 12 mètres, superstructure et ouvrages techniques exclus.

De plus dans les secteurs Ne et Nie, Les constructions devront respecter un tirant d'air d'au moins 7 mètres par rapport à la ligne électrique la plus proche.

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

Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument historique, les constructions projetées devront respecter les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Dispositions générales**

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel ils s'intégreront
- Est interdit toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

#### **11.1- Dans toute la zone N sauf le secteur Nli**

#### **Toitures**

Les dispositions applicables à la forme des toitures ne s'appliquent pas aux constructions, installations, et aménagements liés et nécessaires à la construction du barrage automatisé M08 - ROMERY.

#### **Forme**

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les extensions en pignons auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.
- Les accidents de toitures importants sont interdits (croupes, chiens-assis).
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.

#### **Teinte**

Les couvertures seront de teinte schiste.

#### **Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Les bardages seront réalisés en bois.

sont interdits :

- L'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- Le blanc et les couleurs claires.

**Clôtures sur voies**

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit

**11.2 - Dans le secteur Nli**

**Toitures**

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

**Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- Le blanc et les couleurs claires,
- Les bardages en fibrociment avec pose en losanges.

**Clôtures sur voies**

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduits de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

**Article N.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article N.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, non interdits par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

**Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **TITRE III - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

### **CARACTERE DES TERRAINS**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 R 130.2 et R 130.16 du code de l'urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales associé à des ronds.

### **ARTICLE L 130.1**

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du Code forestier.

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

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

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

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

### **ARTICLE L 130.2**

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

#### **ARTICLE R 130.1**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1

## **TITRE IV - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

### **CARACTERE DES TERRAINS**

Il s'agit des terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123.17, L230.1 à L230.6 du code de l'urbanisme : permis de construire à titre précaire. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage fin perpendiculaire.

### **ARTICLE L123-17**

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

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

### **DROITS DE DELAISSEMENT**

#### **ARTICLE L230-1**

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

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

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

#### **ARTICLE L230-2**

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

#### **ARTICLE L230-3**

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

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit 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.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération



intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

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

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté. Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

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

#### **ARTICLE L230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### **ARTICLE L230-4-1**

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

#### **ARTICLE L230-5**

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

#### **ARTICLE L230-6**

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