DEPARTEMENT DES ARDENNES

COMMUNE DE
TOURNAVAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

PRESCRIT LE	13.09.1974	CACHET DE LA MAIRIE	SIGNATURE DU MAIRE
ARRETE LE			
PUBLIE LE	25.08.1978		
APPROUVE LE	07.11.1980		

REVISION			MODIFICATION	MISE A JOUR
PRESCRITE LE	ARRETEE LE	APPROUVEE LE	APPROUVEE LE	LE
			23.02.1985	
12.10.1999	27.05.2005	20.01.2006		

REGLEMENT | 3

Xavier DARGENT - Géomètre Expert D.P.L.G.
22, rue Waroquier 08 000 CHARLEVILLE-MEZIERES
Tel : 03.24.56.29.20
Fax : 03.24.33.55.09

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 - ZONE AU
CHAPITRE III - ZONE A
CHAPITRE IV - 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

ANNEXES

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 Tournavaux 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 111.27 du code de l'urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables :

Salubrité et sécurité publique : Article R 111.2

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

Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : Article R 111.3.2

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

Desserte, accès, stationnement : Article R 111.4

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre."

Respect des préoccupations d'environnement : Article R 111.14.2

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

Respect de l'action d'aménagement du territoire : Article R 111.15

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22."

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

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

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° Les équilibres 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 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.

- **Les périmètres archéologiques**

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

  - Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 modifiant la loi du 17 juillet 2001.
  - Loi n° 2003-707 du 1er 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 d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :
- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

- **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 (article L.311.2).
- Dès la décision délimitant un secteur sauvegardé (article L313.2).

- **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 lotissement. Voir dans les annexes du dossier la liste des lotissements dont les règles se substituent à celles du PLU.

- **Le stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état**

L'article L.421-3 du code de l'urbanisme limite à une place maximum le stationnement de ces logements.

- **Les terrains insuffisamment desservis par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité**

L'article L.421.5 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, Uai, Uv, Ut, Ul et Uli.

3.2 - Zone à urbaniser

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

- les secteurs AUv et AUt.

3.3 - Zone agricole

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du CHAPITRE III 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 Ai et Ap.

3.4 - Zone naturelle et forestière

La zone naturelle et forestière 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 N. Elle comprend :

- la zone N,
- le secteur Ni.

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.

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 Uai identique au précédent et inondable,
- un secteur Uv d'habitat dans la vallée comprenant des constructions récentes,
- un secteur Ut d'habitat sur les terrasses comprenant des constructions récentes,
- un secteur Ul réservé aux loisirs,
- un secteur Uli identique au précédent comprenant un camping et inondable.

Les secteurs Uai et Uli correspondent à la zone inondable du PPRI de la Semoy approuvé le 20 avril 2005. Dans ces secteurs, il y a lieu de se reporter au règlement du PPRI 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.

Les secteurs Ua et Uai 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.

Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Dans les secteurs Uai et Uli, les constructions sont réglementées par le PPRI annexé au PLU.

Dans toute la zone U, sont interdits :
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les déchets,
- les installations et travaux divers suivants :
  - *dépôt de véhicules non lié à une activité,*
  - *parc d'attraction.*
  - *garage collectif de caravanes excepté dans les bâtiments anciens existants.*
  - *affouillement et exhaussement de sol non liés à la lutte contre les inondations.*

Dans les secteurs Ua, Uai, Uv, Ut et Ul, sont également interdits :
- les terrains de camping et de caravanage.

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

Rappels :

- Dans les secteurs Uai et Uli : les constructions sont réglementées par le PPRI de la Semoy annexé au PLU.
- Dans les secteurs Ua et Uai : les démolitions des bâtiments sont soumises à autorisation, en application du 7° de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2.1 - Dans toute la zone U

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont autorisés :
- les équipements publics.
- le confortement, l'entretien, la rénovation et l'extension des bâtiments existants
- 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 installations et travaux divers suivants : - *aire de jeux et de sport.*
  - *garage collectif de caravanes dans les bâtiments anciens existants.*
  - *aires de stationnement de véhicules*
  - *affouillement et exhaussement de sol liés à la lutte contre les inondations.*

2.2 - Dans le secteur Ua

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :
- les annexes des bâtiments existants.

2.3 - Dans le secteur Uv

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :
- les annexes accolées aux bâtiments existants,
- les abris de jardin de 12 m² maximum qui pourront être séparés de la construction principale.

2.4 - Dans le secteur Ut

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :
- les annexes accolées aux bâtiments existants,
- les abris de jardin de 12 m² maximum qui pourront être séparés de la construction principale.
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation, du 1er avril au 31 octobre.

2.5 - Dans le secteur Ul

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :
- les activités de loisirs.
- les activités hôtelières et de restauration,
- les annexes des bâtiments existants.

2.6 - Dans le secteur Uli

Nonobstant les dispositions de l'article U1, sont également autorisés :
- les terrains de camping et de caravanage et leurs annexes,
- les activités de loisirs,
- l'adaptation et la reconstruction pour mise aux normes des bâtiments existants.

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...

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, sauf si elles sont destinées à être prolongées ultérieurement.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 7 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

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

En l'absence de réseau de collecte et 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.

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 – Réseaux secs

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.
Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article U.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte et de traitement des eaux usées, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m² 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

6.1 - Dans les secteurs Ua et Uai

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 Uv, Ut, Ul et Uli

Lles 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,
- 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

7.1 - Dans les secteurs Ua et Uai

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 les deux limites séparatives.

Si la parcelle a une largeur inférieure à 10 mètres, les constructions à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux 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.

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

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

7.2 - Dans les secteurs Uv Ut, Ul et Uli

a - Implantation en limite

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

La construction en limite est autorisée :
- pour les abris de jardin d'une superficie de 12 m² maximum et d'une hauteur au faîtage de 3 mètres maximum,
- pour toutes les constructions en limite de zone agricole A ou naturelle N.

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.

Pour les constructions en limite de zone agricole A ou naturelle N, cette limite est ramenée à 3 mètres.

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

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

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

8.1 - Dans les secteurs Ua, Uai, Uv et Ut

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 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 le secteur Ul

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article U.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article U.10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dans les secteurs Ua et Uai

La hauteur des constructions à usage d'habitation, commerce ou bureaux devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

10.2 - Dans les secteurs Uv et Ut

La hauteur des constructions à usage d'habitation, bureau ou commerce et de leurs annexes accolées, mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 6 mètres.
Les abris de jardin isolés doivent avoir une hauteur maximum au faîtage de 3 mètres.

10.3 - Dans le secteur Ul

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 6 mètres.

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

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 elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Une attention particulière devra être portée :
  - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
  - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

- Les extension des constructions existantes seront traitées dans le même style que la construction d'origine.
- Les constructions seront bâties de plain-pied, les garages ne seront pas enterrés. Toutefois, lorsque la voie d'accès et la parcelle accuseront une importante différence de niveau, un sous-sol enterré d'un coté sera autorisé. Les murs du sous-sol seront alors traités avec les mêmes matériaux et auront le même aspect que les autres parois.
- Dans les secteurs Ua, Uai et Uv, les sous-sols sont interdits et il pourra être imposé que le premier niveau utile de la construction soit positionné à l'altitude de la voie existante.
- Dans les secteurs Ua et Uai : Toutes les constructions ou transformations devront respecter les formes traditionnelles en s'inspirant des maisons les plus caractéristiques.

Toitures

Forme
- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures des constructions auront des pentes traditionnelles
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- 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 dans la mesure du possible en parallèle ou en continuité de la toiture existante.
- Le faîtage des annexes isolées sera parallèle au faîtage de la construction principale.

Dans les secteurs Ua et Uai :
- Le faîtage sera parallèle à la voie.
- Les accidents de toiture importants sont interdits (chiens-assis, lucarne rampante, "chapeau de gendarme").

Dans les secteurs Uv, Ul et Uli :
- le faîtage sera parallèle à la voie.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, etc..

Dans les secteurs Ut :
- le faîtage sera parallèle aux courbes de niveau.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, etc..

Teinte
- Les toitures seront de teinte schiste.
- Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.
- Les tôles ondulées et les bacs aciers sont interdits sur les habitations et leurs annexes.
- la pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Parois extérieures

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre seront conservées sans crépi.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.
- Les nouvelles façades des constructions d'habitation pourront être en pierre schisteuse du pays, ou recouvertes d'un parement des mêmes pierres.
- Les teintes des enduits extérieurs seront choisies dans le nuancier présent en mairie.
- Lorsque, de par la pente, la surélévation de la voie ou pour l'isolation, des soubassements sont nécessaires, ces derniers seront réalisés en pierre du pays ou

recouverts d'un parement des mêmes pierres. La hauteur de ces soubassements ne pourra excéder 75 cm.

Sont interdits :
- le blanc et les couleurs claires.
- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.
- 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.
- les tôles non peintes.

Dans les secteurs Ua et Uai :
- Les constructions principales totalement en bois sont interdites.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en ardoise avec pose rectangulaire.
- Les abris de jardins isolés devront être en bois ou recouverts d'un bardage bois.

Dans le secteur Uv :
- Les constructions principales totalement en bois sont interdites.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.
- Les abris de jardins isolés devront être en bois ou recouverts d'un bardage bois.

Dans les secteurs Ul, Uli et Ut :
- Les constructions principales devront avoir au moins un rappel de bois.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.
- Les abris de jardins isolés devront être en bois ou recouverts d'un bardage bois.

Ouvertures et menuiseries

- La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.
- Les châssis de toit type "velux" seront de forme plus haute que large. Ils seront encastrés, sauf impossibilité technique.
- Dans les secteurs Ua et Uai : 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, bahut ou non, est limitée à 80 cm.
- La hauteur maximum des clôtures est de 1.60 m. Elle pourra être portée à 2 mètres pour des questions de sécurité et de gardiennage des établissements artisanaux ou commerciaux.
- Pour les murs, les teintes des enduits seront choisies dans le nuancier présent en mairie.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques 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, Uai et Ul

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 Uv et Ut

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 non close 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 d'essences locales.

Dans les secteurs Uai et Uli, les plantations sont réglementées par le PPRI.

Les installations visées à l'article R.442.2 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.

Des plantations d'isolement pourront être imposées autour des bâtiments ayant un impact sur le paysage.

Article U.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser.

Elle comprend :
- un secteur AUv situé dans la vallée,
- un secteur AUt situé sur les terrasses.

Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1- Dans toute la zone AU

Sont interdits :
- les exploitations agricoles,
- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les ordures ménagères,
- les déchets,
- les installations et travaux divers suivants : - *dépôt de véhicules non lié à une activité,*
  - *parc d'attraction.*
  - *garage collectif de caravanes.*
  - *affouillement et exhaussement de sol non liés à la lutte contre les inondations.*

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

Rappels:
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2.1 - dans toute la zone AU

Nonobstant les dispositions de l'article AU1, sont autorisés :
- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes accolées aux bâtiments existants,
- les abris de jardin de 12 m² maximum qui pourront être séparés de la construction principale.
- les activités compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les équipements publics.
- les activités sportives et de loisirs,
- le confortement, l'entretien, la rénovation et l'extension des bâtiments existants
- 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 installations et travaux divers suivants : - *aire de jeux et de sport.*
  - *aires de stationnement de véhicules*
  - *affouillement et exhaussement de sol liés à la lutte contre les inondations.*

- Dans le secteur AUt, le stationnement des caravanes soumis à autorisation, du 1er avril au 31 octobre.

Article AU.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...

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, sauf si elles sont destinées à être prolongées ultérieurement.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 7 mètres.
- Voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

Article AU.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.

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

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

En l'absence de réseau de collecte et 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.

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 – Réseaux secs

Les lignes et branchements seront souterrains.

Article AU.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte et de traitement des eaux usées, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m² 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 AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur AUv :
La façade des constructions principales sera obligatoirement édifiée à 5 mètres de l'alignement des voies.

Dans les secteurs AUt :
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 AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

La construction en limite est autorisée pour les abris de jardin d'une superficie de 12 m² maximum et d'une hauteur au faîtage de 3 mètres maximum.

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

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 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.

Article AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article AU.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, bureau ou commerce et de leurs annexes accolées, mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 6 mètres.

Les abris de jardin isolés doivent avoir une hauteur maximum au faîtage de 3 mètres.

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

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 elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Une attention particulière devra être portée :
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les extension des constructions existantes seront traitées dans le même style que la construction d'origine.
- Les constructions seront bâties de plain-pied, les garages ne seront pas enterrés. Toutefois, lorsque la voie d'accès et la parcelle accuseront une importante différence de niveau, un sous-sol enterré d'un coté sera autorisé. Les murs du sous-sol seront alors traités avec les mêmes matériaux et auront le même aspect que les autres parois.
- Dans le secteur AUv, les sous-sols sont interdits et il pourra être imposé que le premier niveau utile de la construction soit positionné à l'altitude de la voie existante.

Toitures

Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures des constructions auront des pentes traditionnelles
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- 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 dans la mesure du possible en parallèle ou en continuité de la toiture existante.
- Le faîtage des annexes isolées sera parallèle au faîtage de la construction principale.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, etc..
- Dans le secteur AUv, le faîtage sera parallèle à la voie.
- Dans le secteur AUt, le faîtage sera parallèle aux courbes de niveau.

Teinte
- Les toitures seront de teinte schiste.
- Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.
- Les tôles ondulées et les bacs aciers sont interdits sur les habitations et leurs annexes.
- la pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Parois extérieures

- Les façades des constructions d'habitation pourront être en pierre schisteuse du pays, ou recouvertes d'un parement des mêmes pierres.
- Les teintes des enduits extérieurs seront choisies dans le nuancier présent en mairie.
- Lorsque, de par la pente, la surélévation de la voie ou pour l'isolation, des soubassements sont nécessaires, ces derniers seront réalisés en pierre du pays ou recouverts d'un parement des mêmes pierres. La hauteur de ces soubassements ne pourra excéder 75 cm.

Dans le secteur AUv :
- Les constructions principales totalement en bois sont interdites.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.
- Les abris de jardins isolés devront être en bois ou recouverts d'un bardage bois.

Dans le secteur AUt :
- Les constructions principales devront avoir au moins un rappel de bois.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.
- Les abris de jardins isolés devront être en bois ou recouverts d'un bardage bois.

Sont interdits :
- le blanc et les couleurs claires.
- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.
- 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.
- les tôles non peintes.

Ouvertures et menuiseries

- La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.
- Les châssis de toit type "velux" seront de forme plus haute que large. Ils seront encastrés, sauf impossibilité technique.

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahut ou non, est limitée à 80 cm.
- La hauteur maximum des clôtures est de 1.60 m. Elle pourra être portée à 2 mètres pour des questions de sécurité et de gardiennage des établissements artisanaux ou commerciaux.
- Pour les murs, les teintes des enduits seront choisies dans le nuancier présent en mairie.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Article AU.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.

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 non close 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 AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les haies seront composées d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.442.2 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.

Des plantations d'isolement pourront être imposées autour des bâtiments ayant un impact sur le paysage.

Article AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE III - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Elle comprend
- un secteur Ai inondable.
- un secteur Ap correspondant à un secteur tampon inconstructible en périphérie des zones urbaine et d'urbanisation future.

Le secteur Ai correspond à la zone inondable du PPRI de la Semoy approuvé le 20 avril 2005. Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du PPRI 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.

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Dans le secteur Ai, les constructions sont réglementées par le PPRI annexé au PLU.

1.1 - Dans toute la zone A

Sont interdits :
- les constructions à usage d'habitation,
- les activités,
- les activités sportives et de loisirs,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les abris de jardins,
- les ordures ménagères,
- les déchets,
- les installations et travaux divers suivants :
  - *dépôt de véhicules non lié à une activité,*
  - *parc d'attraction,*
  - *garage collectif de caravanes,*
  - *aire de jeux et de sport.*
  - *affouillement et exhaussement de sol non liés à la lutte contre les inondations*

1.2 - Dans les secteurs Ai et Ap

Sont interdits également :
- les exploitations agricoles.

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

Rappels:
- Dans le secteur Ai : les constructions sont réglementées par le PPRI de la Semoy annexé au PLU.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2.1 - Dans toute la zone A

Nonobstant les dispositions de l'article A1, sont autorisés :
- les équipements publics,
- 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 installations et travaux divers suivants : - *affouillement et exhaussement de sol liés à la lutte contre les inondations*
  - *aire de stationnement de véhicules.*

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

Nonobstant les dispositions de l'article A1, sont également autorisés :
- les activités et installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités agricoles,
- les constructions à usage de commerce, bureau, ou service liées à l'exploitation agricole,
- 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.

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, sauf si elles sont destinées à être prolongées ultérieurement.

Article A.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

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

En l'absence de réseau de collecte et 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.

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 – Réseaux secs

Les lignes et branchements seront souterrains.
Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article A.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte et de traitement des eaux usées, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m² 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 A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades avant des constructions doivent, soit :
- observer une marge de recul de 15 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

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...

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

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

Article A.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article A.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant

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

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 elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Une attention particulière devra être portée :
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les extension des constructions existantes seront traitées dans le même style que la construction d'origine.
- Les constructions seront bâties de plain-pied, les garages ne seront pas enterrés.
- Dans le fond de vallée, les sous-sols sont interdits et il pourra être imposé que le premier niveau utile de la construction soit positionné à l'altitude de la voie existante.

Toitures

Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures des constructions auront des pentes traditionnelles
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- 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 dans la mesure du possible en parallèle ou en continuité de la toiture existante.
- Le faîtage des annexes isolées sera parallèle au faîtage de la construction principale.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, etc..

Teinte

- Les toitures seront de teinte schiste.
- Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.
- Les tôles ondulées et les bacs aciers sont interdits sur les habitations et leurs annexes.
- la pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Parois extérieures

- Les façades des constructions d'habitation pourront être en pierre schisteuse du pays, ou recouvertes d'un parement des mêmes pierres.
- Les teintes des enduits extérieurs seront choisies dans le nuancier présent en mairie.
- Lorsque, pour l'isolation, des soubassements sont nécessaires, ces derniers seront réalisé en pierre du pays ou recouverts d'un parement des mêmes pierres. La hauteur de ces soubassements ne pourra excéder 75 cm.
- Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.
- Les constructions principales devront avoir au moins un rappel de bois.

Sont interdits :
- le blanc et les couleurs claires.
- 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.
- les tôles non peintes.

Ouvertures et menuiseries

- Les châssis de toit type "velux" seront de forme plus haute que large. Ils seront encastrés, sauf impossibilité technique.

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahut ou non, est limitée à 80 cm.
- Pour les murs, les teintes des enduits seront choisies dans le nuancier présent en mairie.
- 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

Des plantations d'isolement pourront être imposées autour des bâtiments ayant un impact sur le paysage.

Les haies seront composées d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.442.2 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.

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 Ni inondable.

Le secteur Ni correspond à la zone inondable du PPRI de la Semoy approuvé le 20 avril 2005. Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du PPRI 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 secteur Ni, les arbres formant une haie le long de la zone Uli ont un intérêt paysager particulier du fait de leur position par rapport au point de vue de la RD 31. Ils sont donc à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel : Dans le secteur Ni; les constructions sont réglementées par le PPRI annexé au PLU.

Sont interdits dans toute la zone :
- les constructions de toutes natures,
- les constructions à usage d'habitation,
- les activités,
- les exploitations agricoles,
- les activités sportives et de loisirs,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation,
- les déchets,
- les ordures ménagères,
- les installations et travaux divers suivants : - *dépôt de véhicules non lié à une activité,*
  - *parc d'attraction.*
  - *garage collectif de caravanes.*
  - *affouillement et exhaussement de sol non liés à la lutte contre les inondations.*

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

Rappels:

- Dans le secteur Ni : les constructions sont réglementées par le PPRI de la Semoy annexé au PLU.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

- 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.311.2 du nouveau Code Forestier).

Nonobstant les dispositions de l'article N1, sont autorisés :
- les équipements publics,
- les installations temporaires légères démontables résultant d'une nécessité de l'exploitation naturelle du terrain ou de travaux d'intérêt général,
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- la reconstruction des habitations en ruines,
- les installations et travaux divers suivants : - *affouillement et exhaussement de sol liés à la lutte contre les inondations*
  - *aires de stationnement de véhicules*
  - *aires de jeux et de sport.*
- Sur les terrasses, le stationnement des caravanes soumis à autorisation, du 1er avril au 31 octobre.

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 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, sauf si elles sont destinées à être prolongées ultérieurement.

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 particulier.
Les puits seront implantés à 35 m au moins de toute construction et de tout système d'assainissement. Ils seront conformes à la réglementation en vigueur. Des analyses prouvant que l'eau est propre à la consommation humaine seront jointes à toute demande de permis de construire. Elles seront effectuées par un laboratoire agréé.

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

4.2 - Assainissement

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

En l'absence de réseau de collecte et 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.

Le système mis en œuvre doit être implanté à 35 m au moins de tout puits existant.

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.

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 – Réseaux secs

Les branchements seront souterrains.

Article N.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte et de traitement des eaux usées, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m² 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 N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades avant des constructions doivent, soit :
- observer une marge de recul de 15 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 N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article N.8 - Implantation 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 des constructions autorisées mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 6 mètres.

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

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 elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- Une attention particulière devra être portée :
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les extension des constructions existantes seront traitées dans le même style que la construction d'origine.
- Les constructions seront bâties de plain-pied, les garages ne seront pas enterrés.
- Toutes les constructions ou transformations devront respecter scrupuleusement les formes traditionnelles en s'inspirant des maisons les plus caractéristiques.

Toitures

Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- 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 dans la mesure du possible en parallèle ou en continuité de la toiture existante.
- Le faîtage des annexes isolées sera parallèle au faîtage de la construction principale.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, etc..
- Les accidents de toiture importants sont interdits (croupes, chiens-assis).

Teinte

- Les toitures seront de teinte schiste.
- Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.
- Les tôles ondulées et les bacs aciers sont interdits sur les habitations et leurs annexes.
- la pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Parois extérieures

- Les façades des constructions existantes établies en schiste seront conservées sans crépi.
- Les façades des constructions d'habitation pourront être en pierre schisteuse du pays, ou recouvertes d'un parement des mêmes pierres.
- Les teintes des enduits extérieurs seront choisies dans le nuancier présent en mairie.
- Lorsque pour l'isolation, des soubassements sont nécessaires, ces derniers seront réalisés en pierre du pays ou recouverts d'un parement des mêmes pierres. La hauteur de ces soubassements ne pourra excéder 75 cm.
- Les constructions principales devront avoir au moins un rappel de bois.
- Les bardages sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.

Sont interdits :
- le blanc et les couleurs claires.
- 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.
- les tôles non peintes.

Ouvertures et menuiseries

- Les châssis de toit type "velux" seront de forme plus haute que large. Ils seront encastrés, sauf impossibilité technique.

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahut ou non, est limitée à 80 cm.
- Pour les murs, les teintes des enduits seront choisies dans le nuancier présent en mairie.
- L'emploi sans enduit 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

Des plantations d'isolement pourront être imposées autour des bâtiments ayant un impact sur le paysage.

Les haies seront composées 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 installations visées à l'article R.442.2 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.

Dans le secteur Ni, les arbres formant une haie le long de la zone Uli ont un intérêt paysager particulier du fait de leur position par rapport au point de vue de la RD 31. Ils sont donc à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme. Des interventions ponctuelles liées à la lutte contre les inondations sont cependant autorisées.

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 à 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 soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et 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 Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'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 mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :
- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, 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.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
a) Dans les communes ou un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L 421.2.1 à L 421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421.2.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa

transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421.9 sont alors applicables ;
b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

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 à 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.

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

ARACTERE DES TERRAINS

s'agit des terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles 123.17, L230.1 à L230.6 et L 423.1 à L 423.5 du code de l'urbanisme : Droits de laissement et Permis de construire à titre précaire. Ces terrains sont figurés aux ocuments graphiques par un quadrillage fin perpendiculaire.

RTICLE L123-17

e propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un uvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert eut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à atuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du ervice public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son cquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.
orsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires es terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et uivants.

ROITS DE DELAISSEMENT

RTICLE L230-1

es droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et . 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
a mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par e propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, ocataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui euvent réclamer des servitudes.
es autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité ollective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en emeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

RTICLE L230-2

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

RTICLE L230-3

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

n cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à ompter de la réception en mairie de cette demande.
défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le ige de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service ublic qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le rix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en iatière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit e délaissement.
a date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des ctes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant t délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation es sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas ientionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la éclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la ublication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté. e juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent rétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.
e propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux rticles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

RTICLE L230-4

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

RTICLE L230-5

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

RTICLE L230-6

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

ERMIS DE CONSTRUIRE A TITRE PRECAIRE

RTICLE L 423.1

orsqu'un emplacement est réservé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un an local d'urbanisme approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un uvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et ue la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut xceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à pération.

ARTICLE L 423.2

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.
Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

ARTICLE L 423.3

En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre.
Toutefois, si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

ARTICLE L 423.4

Le permis de construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

En ce cas, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

ARTICLE L 423.5

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L 423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire sur des bâtiments existant à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L 423.4.

A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions.

ANNEXES

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

ARTICLE R 442.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L.146-6

PLACES DE STATIONNEMENT

ARTICLE L 421.3 DU CODE DE L'URBANISME (alinéas 4 et 7)

Alinéa 4

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aire de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Alinéa 7

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.