



Commune de KANFEN (57)

MODIFICATION N°2 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

6 – Règlement littéral



2 Place des Tricoteries
Entrée 2 – 2ème étage
54 230 CHALIGNY
Tel : 03.83.50.53.87
Fax : 03.83.50.53.78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier enquête publique – 14/05/2024

--	--

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures.
- Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 6. Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dispositions applicables à la zone U
- Dispositions applicables à la zone Ue

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Dispositions applicables à la zone 1AU
- Dispositions applicables à la zone 1AUx
- Dispositions applicables à la zone 2AU
- Dispositions applicables à la zone 2AUx

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES

I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de KANFEN à l'échelle du 1/5 000 et 1/2 000 par tiret entrecoupé de croix.

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

1. Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous :

Article R 111-2

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

Article R 111-4

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

Article R 111-15

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

Article R 111-21

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

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,
- loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

3. Il peut être fait sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L.313-2 (alinéa 2) du Code de l'Urbanisme et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement :

- article L 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L 111-10 : projet de travaux publics
- article L 123-6 : prescription du PLU
- article L 311-2 : ZAC
- article L 313-2 : secteurs sauvegardés
- article L 331-6 : création d'un parc national

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes (Article R 123-13, R 123-14)

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

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

12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Les annexes comprennent à titre informatif également :

1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;

3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

4° Le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L.147-1 à L. 147-6 ;

5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;

7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques minier établi en application de l'article 94 du code minier ;

8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;

9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5.

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

Article L123-1-12 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut

être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Article L123-1-13 (modifié par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art.3).

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 fixé par décret en Conseil d'Etat ».

Article L332-7-1 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art.19).

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

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Article L 442-11

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

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

La zone U : il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone Ue : il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements culturels, de loisirs et sportifs.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont

autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

La zone 2AU : il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.
Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AUx : il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à usage d'activité économique. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.
Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Les zones peuvent être divisées en sous zones. Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R 123-11 et R 123-12 du

Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C.

de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.

- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Thionville.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics ou collectifs.

La zone U comporte 2 sous zones :

- Ua où l'assainissement autonome est obligatoire,
- Ub où le recul de 30 m par rapport au bois est supprimé.

L'article R111 -2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel de glissement de terrain précisé dans l'annexe 2 de PLU.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par des zones favorables à l'apparition de mouvements de terrain. Les zones d'aléas figurent sur le règlement graphique du P.L.U. ; il signale des secteurs susceptibles de présenter des risques naturels de glissements de terrain.

La zone U est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire, culturel ou cultuel
 - services techniques publics ou de secours

- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les constructions et installations à usage industriel
- les constructions à usage d'installations classées.
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les dépôts de véhicules usagers
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

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

1. Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation d'un agriculteur.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts sauf en Ub.
5. Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir pièce annexe n°12), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ne doivent pas être en impasse. Si pour des raisons techniques elles devaient l'être, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Tout accès individuel nouveau est interdit sur la RD15 hors agglomération.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Se référer au zonage et au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » applicable.

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

Dans le cas contraire et notamment en Ua, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, sauf impossibilités techniques relevées par les concessionnaires.

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.1. Dans les secteurs construits en ordre continu :

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, tout point du bâtiment de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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

3. Les constructions annexes non accolées telles les vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux ne pourront pas être construites à l'avant de la construction principale.

4. La façade arrière des constructions principales ne pourra pas être implantée à plus de 40 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

5. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de plan d'alignement approuvé.

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

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Dans les secteurs construits en ordre continu :**

Sur une profondeur de 10 mètres, la construction principale doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

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

Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait. La distance, par rapport à la limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

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

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

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

Pas de prescription

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.
2. Les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et

équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs construits en ordre continu : la hauteur de la construction, à l'égout de toiture, sera soit :

- identique à la hauteur à l'égout de toiture des constructions voisines,
- en dessous de l'égout le plus haut et au dessus de l'égout le plus bas,
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 m de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 m maximum.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8,50 mètres au faîtage.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage.

3. Après la destruction par sinistre, la reconstruction est admise avec une hauteur maximale identique.

4. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.
- les constructions annexes devront être traitées dans le même aspect extérieur que les constructions principales à l'exception des vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux.

La couleur des façades et des menuiseries devront respecter la palette de couleurs disponible en mairie. Cependant, afin de préserver l'harmonie des couleurs, les extensions ou rajouts de volumes accolés à une construction existante pourront être traités dans les couleurs identiques à celle-ci.

Les bardages métalliques sont interdits pour les façades des constructions principales. L'emploi du bac acier ou du zinc pour la couverture des constructions principales est interdit. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux.

Les matériaux métalliques sont autorisés en toiture s'ils imitent la tuile ou l'ardoise. Les toitures plates, arrondies, à pans inversés, à un seul pan sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction déjà existante sur la même unité foncière, les constructions annexes, les terrasses, les vérandas, les piscines, les serres, les bûchers, les abris de jardins ou pour animaux et les auvents.

Sont autorisées les toitures en éléments verriers pour les vérandas et les capteurs solaires.

Les toitures à la Mansard (avec brisis) sont interdites.

Les clôtures seront constituées par un mur ne dépassant pas 0,80mètre sur rue à l'exception des murs destinés à recevoir des portails d'accès coulissants pour lesquels la hauteur du mur est limitée à 1,00 m .Les palissades sont autorisées sur les murs à condition que la hauteur totale ne dépasse pas 1,50 mètre sur rue. En limites séparatives, la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur totale.

Le long des sentiers communaux les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur totale, la partie maçonnée de ces clôtures ne dépassera pas à 0,80 mètre.

Les murs de clôture existants, s'ils sont détruits, pourront être reconstruits à l'identique si des raisons techniques le justifient. Les murs de soutènement faisant office de clôture ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Pour des raisons de sécurité ou de garde des animaux, ils pourront être surmontés d'un maillage ou similaire ne dépassant pas 1,10 mètre.

L'article U11 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- studio au F3	2 emplacements
- logement à partir du F4	3 emplacements
- maison individuelle	3 emplacements dont 2 non couverts
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	: 1 emplacement pour 20 m ²
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-449 du 31.5.1990.

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à un maximum de 0,50.

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

ZONE Ue

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics et aux commerces.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par des zones favorables à l'apparition de mouvements de terrain. Les zones d'aléas figurent sur le règlement graphique du P.L.U. ; il signale des secteurs susceptibles de présenter des risques naturels de glissements de terrain.

La zone Ue est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

Rappel :

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire, culturel ou cultuel
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations à usage industriel
- les constructions et installations agricoles
- les constructions à usage d'installations classées
- les abris (pêche, chasse, jardin)

- les carrières ou décharges
- les habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour le camping
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain
- les dépôts de véhicules usagés,
- les parcs d'attraction.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient liées à une cellule commerciale ou artisanale, et qu'elles soient intégrées au volume des constructions et limitées à un logement par cellule commerciale ou artisanale.
2. Les affouillements et exhaussement du sol liés aux occupations et utilisations du sol admis dans la zone.
3. Les exhaussements destinés à aménager un merlon anti-bruit le long de la RD15 et de l'A31.
4. Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir pièce annexe n°12), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Tout accès individuel nouveau est interdit sur la RD15 hors agglomération.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution.

Assainissement**Eaux usées**

Se référer au zonage et au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » applicable.

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée à 2 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer hors cheminements piétons ou cyclistes.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD15 : 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux

ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain fini, au droit de la façade principale donnant sur la voie et comprenant l'entrée, au faîtage.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (commerces de proximité, bureaux, locaux médicaux et paramédicaux, ...), aux équipements collectifs et aux logements spécifiques pour personnes âgées. La mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par des zones favorables à l'apparition de mouvements de terrain. Les zones d'aléas figurent sur le règlement graphique du P.L.U. ; il signale des secteurs susceptibles de présenter des risques naturels de glissements de terrain.

La zone 1AU est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire, culturel ou cultuel
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions liées à une activité industrielle,
- les entrepôts commerciaux,
- les constructions liées à une activité agricole,
- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les installations classées non mentionnées dans l'article 1AU2,
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves incendie,
- les habitations légères de loisirs
- les parcs de stationnement de caravanes ou de mobiles homes ou le stationnement de plusieurs caravanes ou mobiles homes sur un même terrain,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise dans la zone à l'exception des merlons végétalisés destinés à prévenir le bruit le long de la RD 15.
- conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. Doivent être considérés comme cours d'eau les écoulements référencés sur une carte IGN au 1/25000e en trait continu ou discontinu, les écoulements considérés comme tels dans les études d'aménagement foncier postérieures à mars 1993, et les écoulements considérés comme tels par le service de l'eau et de la pêche.
- les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux définis par le Règlement Sanitaire Départemental,
- les occupations et utilisations du sol qui nécessitent l'aménagement d'un accès individuel direct hors agglomération sur une route départementale.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat de la zone,
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,

- c) qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble dont le plan d'aménagement porte sur la totalité de la zone 1AU ; l'opération peut cependant être réalisée en plusieurs phases,
 - d) qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés,
 - e) le long de la RD 15, qu'elles soient implantées à plus de 10 mètres de l'alignement de la voie
- 2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de services à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
 - 3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins, moutons, chevaux ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
 - 4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
 - 5. Les constructions à usage d'habitation situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir pièce annexe n°12), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2. Les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 mètre en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- 3. Les pistes cyclables doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise par couloir.
- 4. Les nouveaux sentiers devront avoir au moins 1,40 mètre d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; toutefois, ils peuvent être

déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage foncier.

5. Les voies nouvelles ne doivent pas être en impasse. Si pour des raisons techniques elles devaient l'être, elles ne devront pas desservir plus de 15 logements.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, chemins et sentiers. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Se référer au zonage et au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » applicable

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

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

2. Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Pour les voiries nouvelles, les aménagements doivent faire appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...

Concernant les eaux pluviales sur la parcelle, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée sous réserve que les caractéristiques du sol in situ le permettent. Dans le cas contraire, et notamment sur les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt), des dispositifs de collecte et de régulation des eaux pluviales devront être mis en place.

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et internet doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, le garage, qu'il soit intégré ou non à la construction principale, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
 2. - RD15 : recul minimum 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie.
 3. Les constructions annexes non accolées telles les vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux ne pourront pas être construites à l'avant de la construction principale.
 4. Pour les équipements publics et les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics :
- Les constructions et installations s'implanteront soit sur la limite de

l'alignement, soit en recul.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

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

Pas de prescription

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 70% de la surface du terrain.
2. Hors garages et piscine, l'emprise au sol totale des annexes non accolées à la construction principale ne pourra être supérieure à 30 m²
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
3. La hauteur des équipements publics est limitée à 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
4. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,50 mètres hors tout.
5. La hauteur maximale des autres constructions projetées est limitée à 8,50 mètres au faîtage.
6. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

7. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- ▣ le volume et la toiture,
- ▣ l'aspect et la couleur,
- ▣ les éléments de façade,
- ▣ l'adaptation au sol,
- ▣ les murs et clôtures sur l'espace public.

▣ le volume et la toiture

- Pour les parcelles desservies par une voie rectiligne, les toitures à pans auront le faîtage principal parallèle à la rue.
- Pour les toitures à pans, l'angle formé par la toiture des constructions principales et le plan horizontal doit être compris entre 20° et 35° par rapport au plan horizontal
- Les toitures plates, arrondies, à pans inversés, à un seul pan sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction déjà existante sur la même unité foncière, les constructions annexes, les terrasses, les vérandas, les piscines, les serres, les bûchers, les abris de jardins ou pour animaux et les auvents.
- Les toitures à la Mansard (avec brisis) sont interdites.
- Pour les constructions annexes accolées ou non accolées telles les garages, vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux, il n'y a pas de prescription concernant le sens du faîtage, la pente ou la forme des toitures.
- Les souches de cheminées seront enduites sauf si les conduits sont réalisés en matériaux destinés à ne pas être enduits (inox par exemple).

▣ L'aspect et la couleur

- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite de teinte rouge naturel, brun ou gris soit en tuiles béton de teinte rouge naturel, brun ou gris soit en ardoise naturelle, toutefois les matériaux métalliques sont autorisés en toiture s'ils imitent la tuile ou l'ardoise.
- Les toitures végétalisées sont autorisées hormis pour les toitures terrasses (plates) interdites au paragraphe précédent.
- Les tuiles flammées de type provençal sont interdites.
- L'emploi du bac acier ou du zinc pour la couverture est interdit, cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, piscines, serres, bûchers et abris

de jardins ou pour animaux.

- L'emploi du verre est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires ou une véranda.
- La surface vitrée de la toiture (fenêtres de toits, verrière) ne devra pas dépasser 1/3 de la surface totale de la toiture. Les capteurs solaires et les vérandas ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface vitrée.
- Les capteurs solaires sont autorisés.
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Pour le choix de la couleur des façades (y compris des menuiseries), il est demandé de se référer à la palette de couleurs réalisée par le C.A.U.E. 57 pour le compte de la C.C.C.E., la palette de couleurs complète avec ses échantillons est disponible en mairie et en communauté de communes.

▣ Les éléments de façade

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments proches.

- Les enduits seront de finition grattée ou peints ou d'aspect équivalent
- Les bardages métalliques (vêtures) sont interdits sur les façades, les autres matériaux de bardage seront autorisés pour des éléments ponctuels de la façade. L'interdiction d'emploi du bardage métallique ne s'applique pas aux vérandas, piscines, serres, bûchers et abris de jardins ou pour animaux.
- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits
- Sauf impossibilité technique, les appendices techniques (paraboles, conduits divers, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) ne devront pas être installés en façade sur rue.

▣ L'adaptation au sol

- Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.
- Les garages et les caves en sous-sol sont interdits, excepté pour les constructions de type habitat intermédiaire ou habitat collectif.
- Les RDC semi-enterrés sont autorisés.

▣ Murs et clôtures sur l'espace public

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives d'essences locales
- soit de dispositifs à claire-voie en bois, P.V.C. ou métal, doublés de haies vives d'essences locales
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,80 m de haut ou 1,00 m pour les murs destinés à recevoir des portails coulissants surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois, P.V.C ou métal.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 m, sauf pour les parcelles formant l'angle d'un espace public ouvert à la circulation automobile où la hauteur ne dépassera pas 1,00 m.

La hauteur des clôtures séparatives ne dépassera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. La partie maçonnée des clôtures séparatives ne dépassera pas 0,40 mètre de haut.

L'article 1AU11 ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	3 emplacements dont 2 aménagés à l'extérieur non couverts
- studio au F3	2 emplacements
- logement à partir du F4	3 emplacements
- par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
- par groupe de 4 maisons individuelles	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- pavillon seniors	1 emplacement par logement
- gîte	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ²	1 emplacement pour 20 m ²
surface de vente :	1 emplacement
- bureaux	1 emplacement pour 20 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²
- maison médicale	1 emplacement pour 20 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 25m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3 Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
6. **Stationnement des véhicules non motorisés** (ne s'applique pas aux maisons individuelles) :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce : 1 m²
- logement 2 pièces : 1,5 m²
- logement 3-4 pièces : 2 m²
- logement 5 pièces et plus : 2,5 m²
- bureaux, activité tertiaire : 1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 m² pour 30 m² de surface de plancher
- artisanat, atelier : 1 m² pour 50m² de surface de plancher
- hôtel : selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques : selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite : selon les besoins de l'opération
- restaurant : selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles : selon les besoins de l'opération
- équipement public : selon les besoins de l'opération

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues pourra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

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

1. Pour les terrains à vocation principale d'habitation, les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts et plantées au minimum d'un arbre de haute tige ou fruitier ou de deux arbustes par tranche de 200 m² de surface totale du terrain.
2. Il est demandé d'améliorer la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales en privilégiant les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle et en réduisant autant que faire se peut les surfaces en revêtement de sol imperméable.

3. Les aires de stationnement comptant au moins quatre places doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
4. Les essences utilisées en plantations seront d'essence locales ou adaptées au changement climatique.
5. Pour toute opération de plus de 10 logements, un plan d'aménagement des espaces plantés sera exigé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

Zone 1AUx

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée essentiellement aux activités, économiques, tertiaires, culturelles, touristiques et de loisir.

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

Article 1 AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage industriel lourd dont l'activité principale consiste à transformer des matières premières pour d'autres industries
- Les constructions et installations consacrées à l'élevage des animaux
- Les carrières ou décharges
- Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur le même terrain
- Les dépôts de véhicules usagés
- Les parcs d'attraction
- Les constructions et installations SEVESO
- Les installations d'incinération de déchets, y compris les incinérateurs d'ordures ménagères
- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visés à l'article 2

Article 1 AUx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUx 1 à condition :
 - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activité
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- Les constructions et installations artisanales et industrielles, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone
- Les constructions et installations logistiques en précisant que les activités d'entreposage devront être limitées à 5 000 m² d'emprise au sol par bâtiment
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements, et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités et que la surface de cette habitation soit limitée à 20%

de la surface de plancher existante sans pour autant dépasser 150m² de surface de plancher.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées à l'activité de gîtes et chambres d'hôtes et autres meublés.
- Les constructions d'habitation et d'activités susvisées, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts.

Article 1 AUx 3 : ACCES et VOIRIE

Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour sans manœuvre.

Accès :

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès individuels nouveaux sont interdits sur les RD.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express.

Article 1 AUx4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées

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

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En présence d'un réseau d'eaux pluviales de capacité insuffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnée permettant l'évacuation des eaux pluviales.

En fonction du projet réalisé, un séparateur d'hydrocarbures pourra être imposé, avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront réalisés en souterrain.

Article 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article 1 AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- A31 : 100 m à partir de l'axe de la voie et selon les indications au plan de zonage.

3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RD15 : 15m à partir de l'emprise de la voie sauf pour les constructions à usage hôtelier pour lesquelles le recul est porté à 20m à partir de l'emprise de la voie.

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

Article 1 AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations en limite séparative sont interdites.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

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

Article 1 AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

Article 1 AUx 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

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

Article 1 AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 20 mètres hors tout.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 1 AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les matériaux et couleurs utilisés sur façade et couverture seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps ; le gris, le bleu, le brun et le rouge sont recommandés, les couleurs vives sont interdites.

Les dépôts de déchet de toute nature sont interdits sur les espaces non bâtis. Les déchets seront stockés avant ramassage dans un enclos. Cet enclos sera réalisé en parfaite

harmonie avec le projet d'ensemble (matériaux) ou intégré dans un merlon fortement paysagé.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur gris ou vert d'une hauteur maximale de 2 mètres et obligatoirement doublées d'une haie vive, les clôtures maçonnées sont interdites.

Article 1 AUx 12 : STATIONNEMENT

La taille et l'organisation du projet doivent permettre un foisonnement des besoins en stationnement et une diminution du nombre d'emplacements, étant précisé que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Logement :	2 emplacements
Hôte :	1 emplacement par chambre
Restaurant :	2 emplacements pour 15 m ² de salle
Commerce :	1 emplacement pour 30 m ² de surface de vente
Cinéma, réunions, spectacles :	1 emplacement pour 3 places
Bureaux :	1 emplacement pour 35 m ² de surface de plancher
Activités :	1 emplacement pour 60 m ² de surface de plancher

Article 1 AUx 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 15 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts. Ces surfaces devront être dissimulées par des haies ou palissades en périphérie.

2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts avec des rideaux d'arbres et des buissons.

3. Les aires de stationnement seront fragmentées en plate forme de 600 m² maximum, entourés de bandes végétales de 2 mètres de large.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

L'article R111 -2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel de glissement de terrain précisé dans l'annexe 2 de PLU.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par des zones favorables à l'apparition de mouvements de terrain. Les zones d'aléas figurent sur le règlement graphique du P.L.U. ; il signale des secteurs susceptibles de présenter des risques naturels de glissements de terrain.

La zone 2AU est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès individuel nouveau est interdit sur la RD15 hors agglomération.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD15 : 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE 2AUX

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par des zones favorables à l'apparition de mouvements de terrain. Les zones d'aléas figurent sur le règlement graphique du P.L.U. ; il signale des secteurs susceptibles de présenter des risques naturels de glissements de terrain.

La zone 2AUX est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AUX 2.

ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès individuel nouveau est interdit sur la RD15 hors agglomération.

ARTICLE 2AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD15 : 25 mètres comptés depuis l'alignement de la voie.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription

ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ainsi que des ouvrages de protection contre le bruit (mur anti-bruit, merlon,...) le long de l'A31 et de la RD 15 sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte une sous zone Aa où la construction est limitée en raison de sa proximité immédiate du village et son intérêt paysager.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel de glissement de terrain.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par des zones favorables à l'apparition de mouvements de terrain. Les zones d'aléas figurent sur le règlement graphique du P.L.U. ; il signale des secteurs susceptibles de présenter des risques naturels de glissements de terrain.

La zone A est également concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS LA SOUS ZONE Aa, tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

DANS LA ZONE A, sont interdits :

- les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureau ou de service non liées aux activités agricoles.
- les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article 2
- les constructions à usage d'habitation et les clôtures de murs dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau

- les constructions à usage hôtelier, de restauration, de commerce sauf cas visés à l'article 2
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les carrières ou décharges,
- les dépôts sauf cas visé à l'article 2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

DANS LA ZONE A ET LA SOUS ZONE Aa :

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
3. Les ouvrages de protection contre le bruit (mur anti-bruit, merlon,...) le long de l'A31 et de la RD 15 à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
4. Les constructions à usage d'habitation autorisées par le présent article et situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir pièce annexe n°12), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

DANS LA SOUS-ZONE Aa :

1. Les abris pour l'élevage des animaux domestiques exclusivement de type familial, les abris de jardins, les serres et les bûchers à condition qu'ils n'aient pas une superficie supérieure à 25m² d'emprise au sol.
2. Les piscines non couvertes ou couvertes à condition qu'elles soient édifiées sur une unité foncière dont une partie est en zone U, sans limitation de superficie.

DANS LA ZONE A SAUF SOUS ZONE Aa:

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité de bâtiment agricole.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur, fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
4. Les constructions à usage hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil à la ferme), de restauration (table d'hôtes), de commerces (vente directe de produit de la ferme) liées à l'exploitation agricole et restant activité accessoire.
5. Les constructions agricoles d'habitation et d'activités sus visées, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres des bois.
6. Les affouillements et exhaussements du soi, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise.

Accès

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Se référer au zonage et au règlement du « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » applicable.

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RD15, RD56 : 40 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

3. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- A31 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans la sous-zone Aa l'emprise au sol sera limitée à 25 m²
2. Dans la sous-zone Aa, les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 8,50 mètres. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage.
2. La hauteur maximale des constructions agricole est fixée à 13 mètres au faîtage.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

D'une manière générale, le ban communal est concerné par des zones favorables à l'apparition de mouvements de terrain. Les zones d'aléas figurent sur le règlement graphique du P.L.U. ; il signale des secteurs susceptibles de présenter des risques naturels de glissements de terrain.

La zone N est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone N comprend 6 sous zones :

- N1 pour les bois,
- N2 pour le périmètre rapproché du captage,
- N3 pour les jardins vergers,
- N4 pour les zones inondables à KANFEN-SOUS-BOIS, ainsi que les espaces naturels de prairies sur l'ensemble du ban,
- N5 pour les parachutes motorisés monoplace et biplace (paramoteur),
- N6 pour l'arboretum au Keybourg, le cimetière, l'église, le verger pédagogique et le maraîchage.

L'article R111.2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel de glissement de terrain précisé dans l'annexe 2 de PLU.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**POUR LA SOUS ZONE N1**

1. Les ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site,
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.
4. Les affouillements et exhaussement des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

POUR LA SOUS ZONE N2

1. Les ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du captage d'eau potable.

POUR LA SOUS ZONE N3

1. Les ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les abris pour animaux domestiques pour un élevage exclusivement familial, les abris de jardin, les bûchers et les serres à condition qu'ils n'aient pas une superficie supérieure à 25m² d'emprise au sol.
3. Les piscines non couvertes ou couvertes si elles sont édifiées sur une unité foncière dont une partie est en zone U ou 1AU, sans limitation de superficie.

POUR LA SOUS ZONE N4

1. Les ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

POUR LA SOUS ZONE N5

1. Les ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les abris à matériel à condition qu'ils n'aient pas une superficie supérieure à 50m².

POUR LA SOUS ZONE N6

1. Les ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les occupations, utilisations du sol et constructions à condition qu'elles soient liées à l'arboretum, au cimetière existant, aux édifices culturels, au verger pédagogique et au maraîchage.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET DES SOUS ZONES

Les constructions à usage d'habitation autorisées par le présent article et situées dans les couloirs de bruit des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit (voir pièce annexe n°12), à condition qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès individuel nouveau est interdit sur la RD15 hors agglomération.
Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques, les autoroutes.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :

- RD15, RD57a : 25 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

3. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- A31 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. En sous zone N3, l'emprise au sol des abris de jardins, les abris pour animaux, les bûchers est limitée à 25 m² surface cumulée, extension comprise et par unité foncière.
2. Dans la sous-zone N3, les piscines ne sont pas concernées par le calcul de l'emprise au sol.
3. En sous zone N5, l'emprise au sol des abris de matériel est limitée à 50 m² surface cumulée, extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. En sous zone N1, la hauteur maximale de la construction à usage d'habitation est fixée à 8,50 mètres au faîtage.
2. En sous zone N3, la hauteur maximale des abris de jardins, des abris pour animaux, des bûchers et des couvertures de piscines est fixée à 3,50 mètres au faîtage.
3. En sous zone N5, la hauteur maximale des abris à matériel est fixée à 5 mètres au faîtage.
4. En sous zone N6, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 5 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ANNEXES

Emplacements réservés aux équipements et servitudes

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.

Article L123-2

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

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

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

Article L230-4-1

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

Espaces boisés classés

Article L130-1

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 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 où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

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

La 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.

Surface de plancher et COS

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction se définit comme suit :

« Art. L. 112-1.-Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher telle que définie ci-dessus ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Autres définitions

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

- a) Les lotissements :
 - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
 - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

Article R 421-23

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des **terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs**, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les **aires de stationnement ouvertes au public**, les **dépôts de véhicules** et les **garages collectifs de caravanes** ;

- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les **coupes ou abattages d'arbres** dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une **résidence mobile** visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les **aires d'accueil des gens du voyage**.

Article R 111-34

Les **résidences mobiles de loisirs** ne peuvent être installées que :

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

Article R 111-35

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

Article R 111-37

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

Article R 111-40

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

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif de s caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.