

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## *La Chapelle- Rablais*

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE -  
Zones UA et UB - VERSION 2 - Octobre 2023 -

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 juillet 2013	prescrite le :
arrêtée le : 12 octobre 2015	arrêtée le :
approuvée le : 12 mai 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision alléger le :	révision allégée le :
mise à jour le : le 27 novembre 2019	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT  
(extrait)

VU pour être annexé à la délibération du :  
8 février 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtels entreprises, rue Monchevaux 77250 BOUEILLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	30
<i>(DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>40)</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
DEFINITION ET ANNEXES .....	64
<i>ANNEXES II et III : argiles .....</i>	<i>75</i>
<i>ANNEXE IV : zones humides.....</i>	<i>77</i>
<i>ANNEXE V : zones à remontées de nappes.....</i>	<i>78</i>
<i>ANNEXE VI : prescriptions relatives a la régulation des eaux pluviales .....</i>	<i>79</i>

\*

\*

\*

## I – DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA CHAPELLE-RABLAIS.

**Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :** Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée **pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

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

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1 : Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) 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 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document du présent P.L.U.

Le P.L.U. n'exonère pas du respect d'autres règlements qui restent applicables en matière d'occupation du sol.

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

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- 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 ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
- 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 ;
- 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 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L 442-9 ;
- 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 ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- 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 ;
- 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 ;

- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

**3** - Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### **ARTICLE 4 - MODALITES D'APPLICATION**

1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après révision du présent P.L.U.

2- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles applicables dans la zone, une autorisation, et notamment un permis de construire, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3- Les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, et qui sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

4- La reconstruction à l'identique est toujours admise. Elle doit, article par article, soit satisfaire la règle du P.L.U, soit reproduire la situation existante.

5- Les constructions, voies, cours communes "existantes" sont celles :

-soit effectivement présentes, considérées dans leur état légal au titre des autorisations prévues par la réglementation publique, ceci à la date du 28 juillet 00.

-soit ayant fait l'objet d'une autorisation antérieure au présent P.L.U et encore valide.

6- La voie de desserte est la voie disposant de l'accès véhicule au terrain.

7- Les aménagements comprennent tous les travaux exécutés à l'intérieur d'édifices existants, ainsi que ceux effectués sur les façades, pignons ou toitures. Ils peuvent sauf dispositions spécifiques à une zone l'interdisant, induire la création de surface de plancher, même si le bâtiment existant ne satisfait pas les règles de la zone.

8- A défaut de mention spécifique les articles 6, 7 et 8 s'appliquent aux parties de constructions hors sol.

9- A défaut de mention spécifique sera considéré comme extension modérée, un édifice accolé à une construction existante et ne dépassant pas 30 % de la surface de plancher de ce bâtiment.

## **ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES**

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R\*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

9 - Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

\*

\*

\*

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites “zones U”. Peuvent être classés 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.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre de l'agglomération.
- Zone UB : périphérie pavillonnaire.
- Zone UE : affecté aux équipements collectifs (la salle des fêtes).
- Zone UF : reconversion des fermes en milieu construit.

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe).

\*

\*

\*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Cette zone couvre les agglomérations du bourg de La Chapelle-Rablais et du hameau des Montils.

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Rappel : sont autorisés sans condition :

- Les logements.
- Les équipements collectifs, commerces, bureaux, services, hôtels, restaurants.

Elle comporte trois secteurs :

- UAa, centre ancien de la Chapelle-Rablais, qui comporte une zone de protection architecturale et paysagère, ainsi qu'une bande constructible de 25 mètres par rapport à l'alignement pour l'implantation des constructions principales ;
- UAb, correspondant au hameau des Montils, qui comporte une bande de constructible - variable suivant les modes d'implantation existants - de 25, 30, 35 et 40 mètres par rapport à l'alignement ;
- UAc, extension contemporaine du bourg de la Chapelle-Rablais (lotissement de la Mare à Cane), qui comporte une bande de constructible de 20 mètres par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les activités produisant des émanations olfactives sonores auditives ou vibratoires.  
Les stationnements et garages collectifs de caravanes ou des poids lourds.

Les terrains de camping, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.  
Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

Les salles de spectacles, dancings.

Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.

- Les éoliennes individuelles sur mât (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **Occupations et utilisations du sol admises :**

Les activités, à l'exception des entreprises soumises au régime de l'autorisation préalable, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat (bruit, rejets, odeurs, lumières, chaleur, etc.),
- les besoins en voirie et réseaux soient compatibles avec leur capacité actuelle,
- qu'ils soient le complément de l'habitation du professionnel.

Les aires de jeux et de sport si elles sont ouvertes au public.

Ainsi que toutes les extensions, annexes et installations liées ou non à ces occupations et utilisations du sol, même supérieures à 30 m<sup>2</sup>.



Il n'est pas fixé de règles en cas de changement de destination de bâtiments existants pour les affectations qui sont autorisées dans la zone.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- A l'intérieur du périmètre défini comme secteur paysager à protéger et pour les constructions identifiées comme étant d'intérêt architectural :

Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.

## ARTICLE UA3 - ACCÈS ET VOIRIE

### Constructibilité des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès aux constructions, véhicules ou piétons, ne peuvent se faire à plus de 0,60 m au-dessus du niveau du trottoir.

### Pour les aménagements, extensions ou annexes des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

Les aménagements et les extensions modérées sont autorisés ainsi que la création d'annexes a condition qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements ou d'entreprises.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

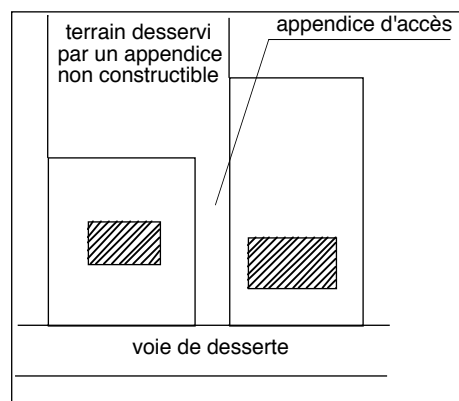
Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.

Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.



## **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour la défense-incendie.

### ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement au système d'assainissement collectif desservant la commune, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations alimentées en eau potable.

En cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau. Ces dispositifs devront faire l'objet d'un accord avec la Collectivité compétente.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet :

- soit d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif,
- soit d'un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales : Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

### RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET D'ENERGIE

Pour les constructions nouvelles ainsi que pour les terrains qui sont déjà raccordés en souterrain, ces réseaux doivent être enterrés sur les terrains.

## **ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions, doivent s'implanter soit à 6 mètres minimum de la voie, soit à l'alignement de la voie.

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur d'une bande définie par rapport à l'alignement de la voie de desserte, soit :

- 25 mètres dans le secteur UAa et 20 mètres dans le secteur UAc ;
- dans le secteur UAb, 30 mètres à l'ouest de la RD 67 et 40 mètres à l'est de cette RD, hormis dans la section comprise entre celle-ci et la rue du Chemin Blanc, où la bande constructible est limitée à 25 mètres de l'alignement (côté nord de la rue des Vieux Prés).

Au delà de ces bandes constructibles, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sans limitation de surface. Les constructions à usage exclusif d'activité professionnelle sont aussi autorisées.

- Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le même prolongement que la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessous, y compris en cas de création d'une « servitude de cour commune » prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur une limite séparative aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.
- soit en retrait d'au moins un mètre.

On ne peut ouvrir une baie à moins de 4 mètres d'une limite séparative, comptée perpendiculairement et horizontalement.

Les aménagements (avec ou sans changement de destination) sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction. Toutefois la création d'ouverture n'est autorisée que sur les parties de la construction qui respectent le recul de 4 mètres défini ci-dessus.

Les extensions sont autorisées en prolongement d'une construction existante. Toutefois les ouvertures ne sont autorisées que sur les parties de l'extension qui respectent le recul de 4 mètres défini ci-dessus.

Les parties de construction situées à moins de 4 mètres d'une limite séparative, ne peuvent totaliser plus de 13 ml de profondeur toutes constructions totalisées.

Dans le secteur UA b (les Montils), les constructions devront obligatoirement respecter une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport à chaque limite séparative.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

#### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes pourront s'implanter librement par rapport à la construction principale.

Entre deux bâtiments principaux à usage d'habitation non contigus, une distance minimale de 8 mètres doit être respectée.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Chaque construction, ou ensemble de constructions contiguës ne pourra en outre présenter une emprise au sol supérieure à 250 m2 par unité.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

#### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes de réception ...).

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 niveaux construits, y compris les combles, soit au maximum 11 m au faîtage, et une hauteur maximale à l'égout principal de toiture fixée à 6 mètres.

En outre, la hauteur du mur gouttereau d'une construction à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres pour un bâtiment à Rez-de-chaussée plus comble, et à 5,50 mètres pour un bâtiment à Rez-de-chaussée + 1 + comble.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus soit du point le plus haut du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux, soit du point le plus haut de la chaussée au droit de la propriété.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre la hauteur de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

Les annexes isolées ne peuvent excéder 4 mètres de hauteur totale.

Toute construction en sous-sol est interdite.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment, ainsi qu'aux règles relatives aux toitures :

1. Les annexes non accolées à la construction principale et n'étant pas destinées au stationnement automobile, si elles sont entièrement en matériaux présentant l'aspect du bois.
2. Les vérandas et serres.
3. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou mettant en œuvre une conception bioclimatique.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole. Toutefois, en cas de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles édifiés en maçonnerie, leurs caractéristiques morphologiques et architecturales seront conservées ou restituées.

La proportion des bâtiments principaux, en termes de rapport hauteur sur longueur du mur gouttereau, respectera la règle suivante : la hauteur au faîtage des bâtiments (H) doit être inférieure à la longueur du mur gouttereau (L), soit  $H/L < 1$ .

- Par ailleurs, à l'intérieur du périmètre défini comme secteur paysager à protéger comme pour les constructions identifiées comme étant d'intérêt architectural, les constructions et jardins seront maintenus dans leur aspect d'origine.

Si des ajouts, extensions, modifications sont demandés, ils respecteront la morphologie générale et la typologie originelle des immeubles : implantation, volumétrie, modénatures et dimensions des percements, coloris, etc.

### Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre principalement deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles couleur terre cuite (ocre jaune, rouge et brun foncé interdits), ou d'un matériau présentant un aspect identique.

La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriétés. Une orientation différente sera admise pour des motifs d'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions et les annexes accolées doivent soit satisfaire la règle ci-dessus, soit être effectuées à l'identique de l'existant.

Toutefois, une toiture présentant des pentes inférieures à 35°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé au bâtiment principal.

Les constructions à usage artisanal ou agricole présenteront une pente minimale de 15 °.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants. Leur implantation devra respecter l'alignement vertical des ouvertures des étages inférieures. Les châssis de toit seront au maximum de dimensions 78 x 98 cm.

### Les façades

Les ornements maçonnées traditionnelles en briques existantes, doivent être conservées ou remplacées et rester apparentes.

Les enduits de façades devront mettre en relief les tableaux de fenêtres et les ouvertures de portes.

Les enduits couleur blanc pur ou de couleur vive sont interdits (le pétitionnaire soumettra à l'autorité compétente des échantillons d'enduits).

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés ou des encadrements de briques ou de pierre d'appareil.

Les garages des constructions d'habitation, accolés ou non au bâtiment principal, présenteront le même aspect extérieur que les bâtiments principaux.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont toutefois autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les couleurs des parements extérieurs devront présenter des garanties de stabilité dans le temps.

### Clôtures

Les murs pleins ne peuvent excéder 1,6 mètre de hauteur.

La hauteur totale des autres clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, hauteur prise côté rue mais éléments de portail non compris.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- . de préférence de haies vives doublées ou non de grillage,
- . d'un mur-bahut de 0,60 m surmonté d'une grille, de lisses ou de balustres,
- . ou maçonnées, dans ce cas le traitement sera identique à celui de la construction principale.

Les clôtures constituées de panneaux de bois sont interdites.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les citernes et cuves ne doivent pas être visibles depuis la voie de desserte.

Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessus pour :

- soit affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment,
- soit assurer une meilleure intégration au paysage et aux constructions proches.

## **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

### **1- Généralités**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement, sont interdits.

Pour les logements individuels nouveaux, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle :

- les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés ; les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés,
- les emplacements qui sont directement accessibles depuis les voies de circulation et non depuis un autre emplacement de stationnement.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ~~ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.~~

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### **2- Les normes minimales pour véhicules de tourisme**

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation : Une place par tranche non entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cependant pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, autres que les cas mentionnés ci-après au 3 - et complètement exonérés, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

#### Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour 60 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### Hôtels :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.).

#### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

### **3- Exonération totale ou partielle**

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus, les constructions peuvent en être exonérées pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables :

- les aménagements et extensions mesurées, de surface de plancher, à condition :
  - que leur affectation reste inchangée,
  - qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
  - que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-avant.
- les opérations de réhabilitation pour un usage d'habitation, sans extension, de constructions existantes, et à condition qu'il ne soit pas possible de réaliser ces stationnements sans atteindre à l'homogénéité ou à l'intégrité du bâtiment.
- les transformations ou améliorations et création de surface de plancher dans la limite de 50 % de l'existant, de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L123-1-13).
- les commerces de proximité, café, restaurant.



### **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

En cas de plantation nouvelle d'alignement d'arbres d'ornement, leur hauteur à l'âge adulte ne devra pas excéder 8 mètres environ.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par cent mètres carrés de cette surface.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 40 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

### **ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront, dans le cadre du développement durable et de la préservation de l'environnement, prendre en compte tout ou partie des prescriptions suivantes :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques

### **ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Cette zone couvre les lotissements du Moulin-à-Vent, du Square Dupeyron et du Square du Haras.

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

• Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB.2 ci-dessous, et notamment :

Les activités produisant des émanations olfactives sonores auditives ou vibratoires.  
Les stationnements et garages collectifs de caravanes ou des poids lourds.

Les terrains de camping, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.  
Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

Les salles de spectacles, dancings.

Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.

- Les éoliennes individuelles sur mât (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **Occupations et utilisations du sol admises :**

Les activités, à l'exception des entreprises soumises au régime de l'autorisation préalable, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat (bruit, rejets, odeurs, lumières, chaleur, etc.),
- les besoins en voirie et réseaux soient compatibles avec leur capacité actuelle,
- qu'ils soient le complément de l'habitation du professionnel.

Les aires de jeux et de sport si elles sont ouvertes au public.

Ainsi que toutes les extensions, annexes et installations liées ou non à ces occupations et utilisations du sol, même supérieures à 30 m<sup>2</sup>.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Constructibilité des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès aux constructions, véhicules ou piétons, ne peuvent se faire à plus de 0,60 m au-dessus du niveau du trottoir.

**Pour les aménagements, extensions ou annexes des constructions existantes, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :**

Les aménagements et les extensions modérées sont autorisés ainsi que la création d'annexes a condition qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements ou d'entreprises.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.

Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour la défense-incendie.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement au système d'assainissement collectif desservant la commune, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toutes constructions ou installations alimentées en eau potable.

En cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau. Ces dispositifs devront faire l'objet d'un accord avec la Collectivité compétente.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicule.

Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet :

- soit d'un pré-traitement avant rejet dans le système collectif,
- soit d'un traitement permettant le rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales : Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

#### RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET D'ENERGIE

Pour les constructions nouvelles ainsi que pour les terrains qui sont déjà raccordés en souterrain, ces réseaux doivent être enterrés sur les terrains. Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

#### **ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions, doivent s'implanter soit à 6 mètres minimum de la voie, soit à l'alignement de la voie.

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur d'une bande définie par rapport à l'alignement de la voie de desserte, soit : 25 mètres dans les Squares Dupeyron et du Haras ; 20 mètres dans le lotissement du Moulin-à-Vent.

- Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.
- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le même prolongement que la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessous, y compris en cas de création d'une « servitude de cour commune » prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur une limite séparative aboutissant aux voies, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

- soit en retrait d'au moins un mètre.

On ne peut ouvrir une baie à moins de 4 mètres d'une limite séparative, comptée perpendiculairement et horizontalement.

Les aménagements (avec ou sans changement de destination) sont autorisés quelle que soit l'implantation de la construction. Toutefois la création d'ouverture n'est autorisée que sur les parties de la construction qui respectent le recul de 4 mètres défini ci-dessus.

Les extensions sont autorisées en prolongement d'une construction existante. Toutefois les ouvertures ne sont autorisées que sur les parties de l'extension qui respectent le recul de 4 mètres défini ci-dessus.

Les parties de construction situées à moins de 4 mètres d'une limite séparative, ne peuvent totaliser plus de 13 ml de profondeur toutes constructions totalisées.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes pourront s'implanter librement par rapport à la construction principale.

Entre deux bâtiments principaux à usage d'habitation ~~non contigus~~, une distance minimale de 8 mètres doit être respectée.

#### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Chaque construction, ou ensemble de constructions contiguës ne pourra en outre présenter une emprise au sol supérieure à 250 m<sup>2</sup> par unité.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...).

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3 niveaux construits, y compris les combles, soit au maximum 11 m au faitage, **et une hauteur maximale à l'égout principal de toiture fixée à 6 mètres.**

En outre, la hauteur du mur gouttereau d'une construction à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres pour un bâtiment à Rez-de-chaussée plus comble, et à 5,50 mètres pour un bâtiment à Rez-de-chaussée + 1 + comble.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus soit du point le plus haut du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux, soit du point le plus haut de la chaussée au droit de la propriété.

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre la hauteur de faitage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

Les annexes isolées ne peuvent excéder 4 mètres de hauteur totale.  
Les sous-sols sont interdits.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 et dans la limite de sa hauteur initiale.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

- Les annexes non accolées à la construction principale et n'étant pas destinées au stationnement automobile, si elles sont entièrement en matériaux présentant l'aspect du bois.
- Les vérandas et serres.
- Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou mettant en œuvre une conception bioclimatique.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole. Toutefois, en cas de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles édifiés en maçonnerie, leurs caractéristiques morphologiques et architecturales seront conservées ou restituées.

La proportion des bâtiments principaux, en termes de rapport hauteur sur longueur du mur gouttereau, respectera la règle suivante : la hauteur au faitage des bâtiments (H) doit être inférieure à la longueur du mur gouttereau (L), soit  $H/L < 1$ .

### Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre essentiellement deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles couleur terre cuite (ocre jaune, rouge et brun foncé interdits), ou d'un matériau présentant un aspect identique, sauf en ce qui concerne les ouvrages de production d'énergie.

La ligne de faitage principale sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriétés. Une orientation différente sera admise pour des motifs d'utilisation des énergies renouvelables.

Les extensions et les annexes isolées doivent soit satisfaire la règle ci-dessus, soit être effectuées à l'identique de l'existant.

Toutefois, une toiture présentant des pentes inférieures à 35°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé au bâtiment principal.

Les constructions à usage artisanal ou agricole présenteront une pente minimale de 15 °.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants. Leur implantation devra respecter l'alignement vertical des ouvertures des étages inférieures. Les châssis de toit seront au maximum de dimensions 78 x 98 cm.

### Les façades

Les ornements maçonnés traditionnelles en briques existantes, doivent être conservées ou remplacées et rester apparentes.

Les enduits de façades devront mettre en relief les tableaux de fenêtres et les ouvertures de portes.

Les enduits couleur blanc pur ou de couleur vive sont interdits. (voir les catalogues d'enduits du CAUE).

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés ou des encadrements de briques ou de pierre d'appareil.

Les garages des constructions d'habitation, accolés ou non au bâtiment principal, présenteront le même aspect extérieur que les bâtiments principaux.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont toutefois autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les couleurs des parements extérieurs devront présenter des garanties de stabilité dans le temps.

### Clôtures

Les murs pleins ne peuvent excéder 1,6 mètre de hauteur.

La hauteur totale des autres clôtures ne devra pas excéder 2 mètres, hauteur prise côté rue mais éléments de portail non compris.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les citernes et cuves ne doivent pas être visibles depuis la voie de desserte.

Les équipements collectifs peuvent s'exonérer des règles ci-dessus pour :

- soit affirmer une architecture de style contemporain, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment,
- soit assurer une meilleure intégration au paysage et aux constructions proches.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

### **1- Généralités**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les garages en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement, sont interdits.

Pour les logements individuels nouveaux, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle :

- les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés ; les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés,
- les emplacements qui sont directement accessibles depuis les voies de circulation et non depuis un autre emplacement de stationnement.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ~~ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.~~

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### **2- Les normes minimales pour véhicules de tourisme**

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation : Une place par tranche non entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de planche.

Cependant pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, autres que les cas mentionnés ci-après au 3 - et complètement exonérés, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

#### Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour 60 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### Hôtels :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.).

#### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

#### Activités, commerces de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher :

A minima une place pour 10 employés plus stationnement des visiteurs.

### **3- Exonération totale ou partielle**

Lorsque dans les cas ci-après, il n'est pas possible de satisfaire les obligations ci-dessus, les constructions peuvent en être exonérées pour le nombre d'emplacements effectivement non réalisables :

- Les aménagements et extensions mesurées, de surface de plancher, à condition :
  - que leur affectation reste inchangée,
  - qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
  - que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-avant.
  
- Les opérations de réhabilitation pour un usage d'habitation, sans extension, de constructions existantes, et à condition qu'il ne soit pas possible de réaliser ces stationnements sans atteindre à l'homogénéité ou à l'intégrité du bâtiment.

- Les transformations ou améliorations et création de surface de plancher dans la limite de 50 % de l'existant, de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L123-1-13).
- Les commerces de proximité, café, restaurant.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

En cas de plantation nouvelle d'alignement d'arbres d'ornement, leur hauteur à l'âge adulte ne devra pas excéder 8 mètres environ.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par cent mètres carrés de cette surface. (à discuter ?)

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

### **ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront, dans le cadre du développement durable et de la préservation de l'environnement, prendre en compte tout ou partie des prescriptions suivantes :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

\*

\* \*

## DEFINITIONS

---◇◇◇◇---

### 1 - ACCES PARTICULIERS OU APPENDICES D'ACCES

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

### 2 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

### 3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant 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.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'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.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

#### 4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#### 5 - ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant au plan verticale s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

#### 6 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils 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.

## 7 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## 8 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de co-propriété.

## 9 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R\*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

-----

## ANNEXE

### ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U

-----

#### ARTICLE L.111-9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

#### ARTICLE L.111-10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

#### ARTICLE L.421-4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

- Les textes du règlement national d'urbanisme :

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1 Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

### Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. 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.

### ARTICLE L332-6

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

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

### ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1°
- a) Abrogé
  - b) Abrogé
  - c) Abrogé
  - d) Abrogé
  - e) Abrogé

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

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

### ARTICLE L.332-9

Abrogé.

### ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout

ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

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

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

#### ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

#### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les



documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de **projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

#### ARTICLE L. 332-15

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

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

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

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

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

### LA TAXE D'AMENAGEMENT

#### ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

#### ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

#### ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

#### ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

#### ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

#### ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

#### ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

#### ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

#### ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

#### ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

\*

\* \*

<b>Pour type</b>	<b>information Nb pièces</b>	<b>NORMES MINIMALES surface mini. neuf</b>	<b>HLM surface mini. rénovation</b>
T 1	1	30 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
T 2	2	46m <sup>2</sup>	41m <sup>2</sup>
T 3	3	60m <sup>2</sup>	54m <sup>2</sup>
T 4	4	73m <sup>2</sup>	66m <sup>2</sup>
T 5	5	88m <sup>2</sup>	79m <sup>2</sup>
T 6	6	99m <sup>2</sup>	89m <sup>2</sup>
T 7	7	114m <sup>2</sup>	103m <sup>2</sup>

## ANNEXE II : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement -  
(source <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/recommandations-et-reglementations-0>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

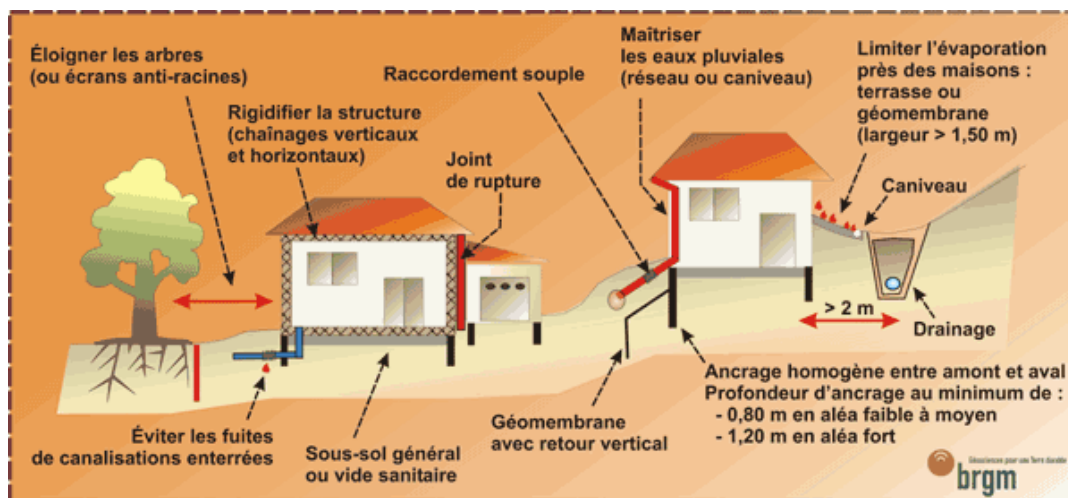
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

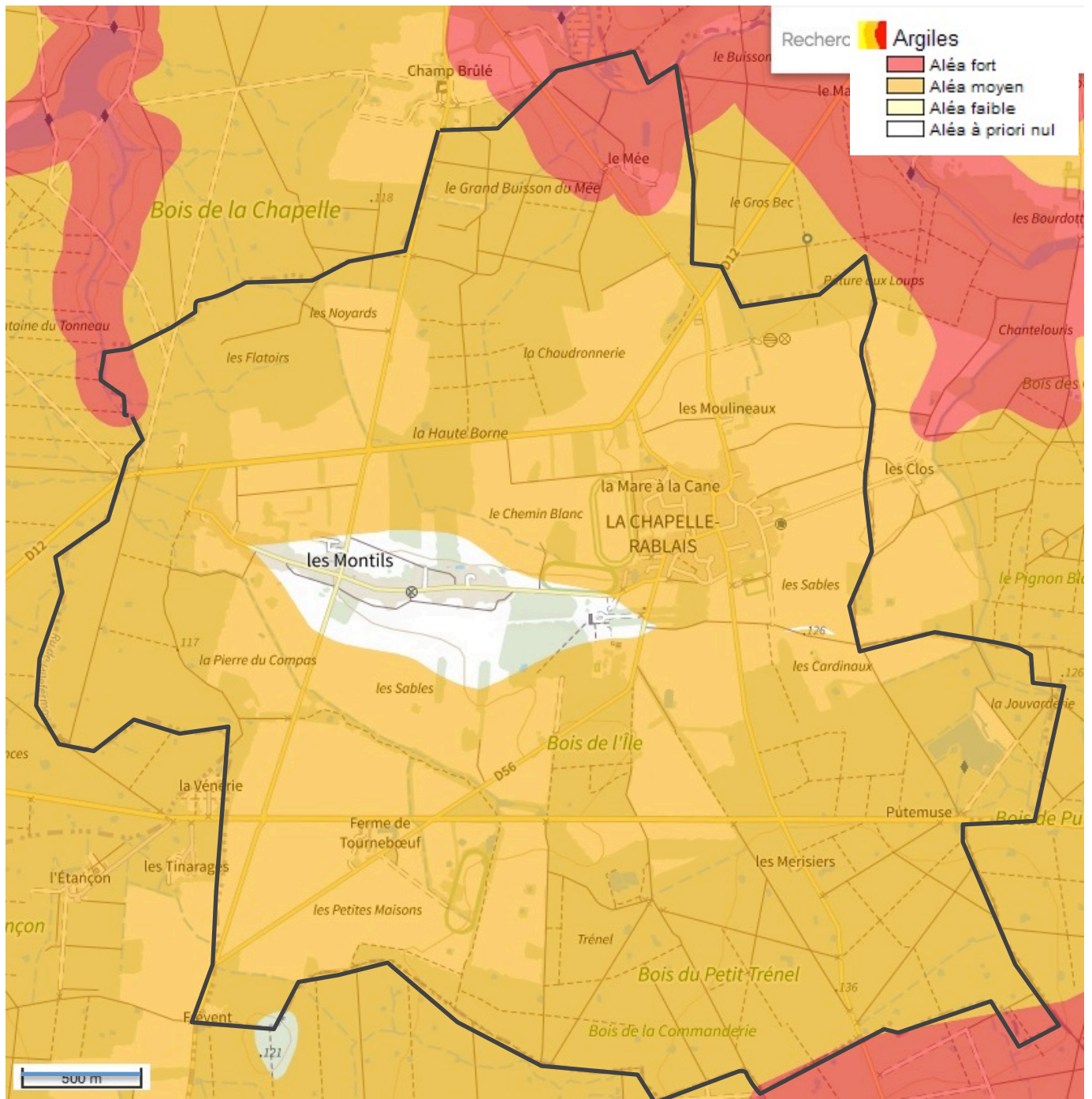
En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



**ANNEXE III**  
**CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES - Echelle 1 / 25.000 -**

Source : Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>)



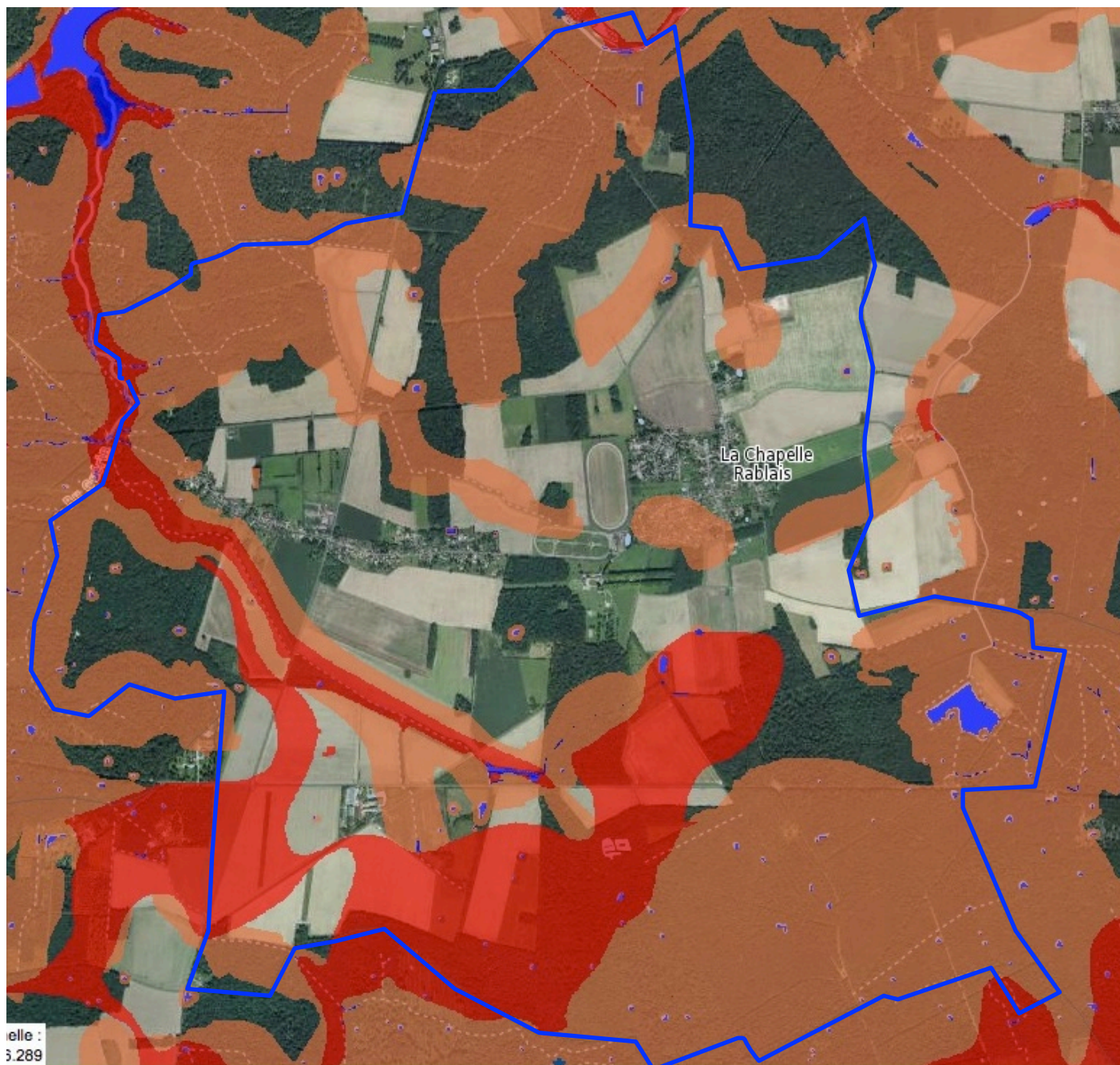


### ANNEXE IV

#### CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL.

Source : DRIEE [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Zones\\_humides.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Zones_humides.map)

Echelle 1 / 25.000






--- Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

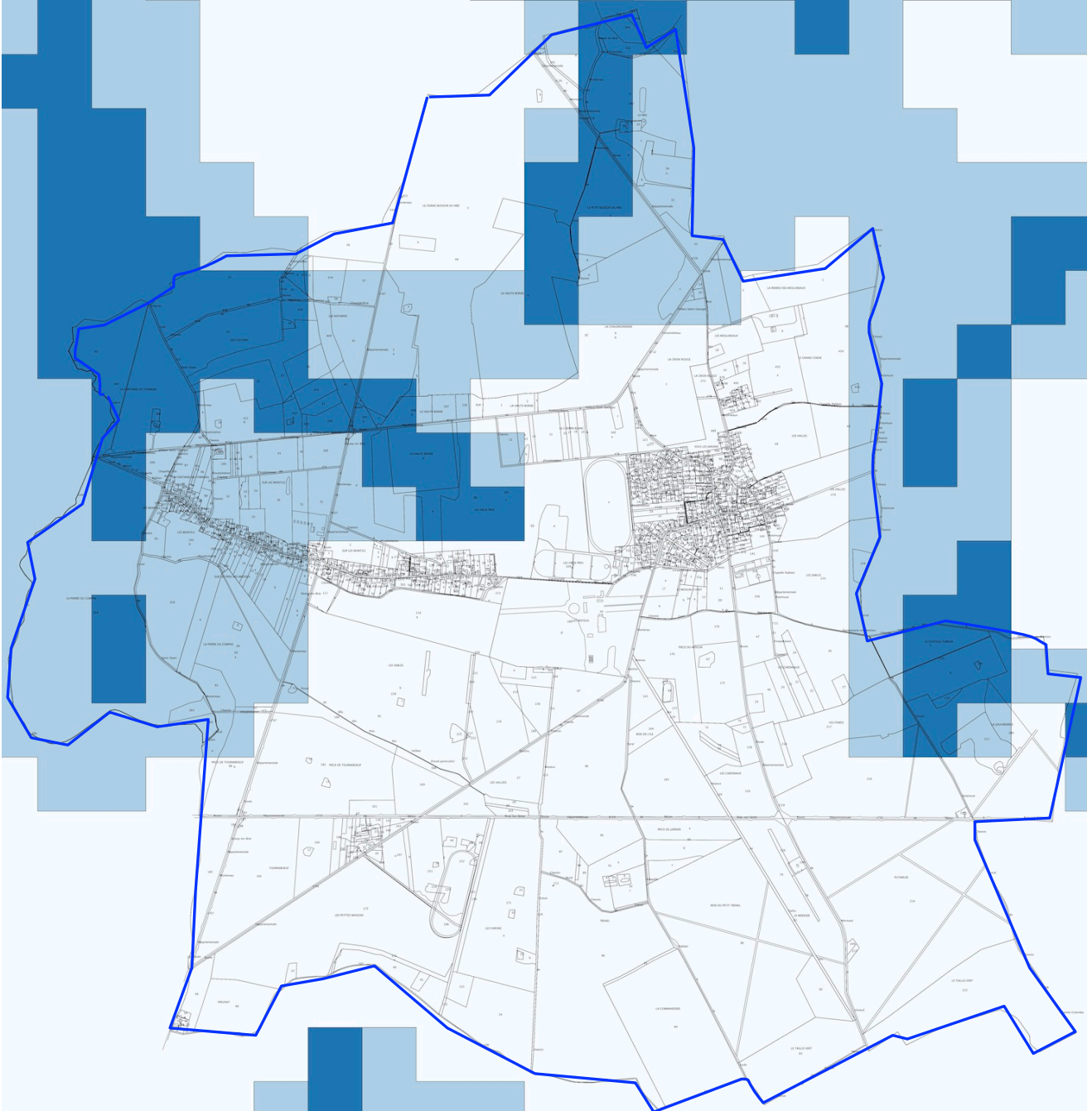
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



**- ANNEXE V -**

**CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES.**  
- Source : BRGM géorisques.gouv.fr - Echelle 1 / 25.000 -

Symbole ▼	Valeur
<input checked="" type="checkbox"/> 	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
<input checked="" type="checkbox"/> 	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
<input checked="" type="checkbox"/> 	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe



\*

\*

\*

## ANNEXE VI

### PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA REGULATION DES EAUX PLUVIALES.

Source : zonage des eaux pluviales

-----

#### PRESCRIPTIONS POUR LA LUTTE CONTRE LA POLLUTION DES EP ET DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Le zonage relatif aux eaux de ruissellement rappelle que la réglementation en vigueur doit être respectée tant sur le domaine public que sur le domaine privé pour 'une gestion équilibrée de la ressource en eau'.

Les mesures pour assurer le prétraitement des eaux pluviales et de ruissellement chargées en matières polluantes s'appliquent sur **l'ensemble du territoire communal**.

Toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, stationnement, etc.) devra faire l'objet de mesures afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur.

Les Eaux Pluviales devront être conformes à terme avec l'objectif de Bon Etat selon la Directive Cadre Européenne.

En particulier, il conviendra de prévoir :

- La mise en place d'un dispositif de rétention (système de vannes) en cas de pollution accidentelle (surfaces de stationnement ou de stockages) ;
- Un prétraitement obligatoire avant le rejet au domaine public ;
- L'ouvrage de prétraitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by pass pour évacuer les pluies d'occurrence supérieure ;

Obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Les aménagements à prévoir seront définis au cas par cas par le biais d'une étude détaillée et permettront au minimum une protection contre **la pluie d'occurrence trimestrielle**.

Les ouvrages seront munis d'un dispositif permettant de by passer les eaux de ruissellement collectées pour des pluies de période de retour supérieure à la pluie trimestrielle.

\*

\*            \*



**Pour tout projet générant une nouvelle imperméabilisation inférieure à 500 m<sup>2</sup>**

Si l'infiltration <sup>(1)</sup> des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau EP), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation (de type robinet de vidange), limité à 3 litres/seconde.

La régulation des eaux de ruissellement sera réalisée par un (ou plusieurs) ouvrage(s) muni(s) d'un orifice de régulation de débit et d'un trop-plein de sécurité. Cet ouvrage devra complètement se vider suite à l'événement pluvieux par l'orifice de régulation situé au fond de l'ouvrage ou par pompage.

Cet ouvrage pourra avoir :

- **Une fonction unique de stockage** ; dans ce cas, il devra se vider complètement suite à l'événement pluvieux par l'orifice de régulation situé au fond de l'ouvrage ou par pompage,
- **Une double fonction** : stockage pour valorisation des pluies dans la partie inférieure (réutilisation par le propriétaire pour tout usage), et rétention dans la partie supérieure avec restitution par débit calibré.

*Remarque : un orifice de l'ordre de 25 mm permet une régulation à 1 l/s avec une hauteur de 0,3 m entre l'orifice et le trop-plein (dans les mêmes conditions, un orifice de 40 mm engendrerait un rejet de 2 l/s).*

*Il est préconisé de prévoir un dispositif de vidange de type robinet qui pourrait être laissé ouvert en permanence, avec rejet sur parcelle ou au réseau pluvial interne de la propriété par un tuyau de type arrosage.*

Pour les bâtiments implantés en limite de mitoyenneté et ayant une façade en limite du domaine public, le rejet direct des eaux pluviales issues du pan de toiture incliné vers la voirie vers l'aval (fossé, caniveau, réseau EP) pourra être admis – sous réserve d'autorisation préalable.

Le volume de l'ouvrage sera dimensionné de la façon suivante :

Dimensionnement des ouvrages de stockage (surfaces imperméabilisées inférieures à 500 m<sup>2</sup>)

Surface imperméabilisée	Volume de stockage minimum
Si $S < 20 \text{ m}^2$	Pas d'obligation particulière
Si $20 \text{ m}^2 \leq S < 100 \text{ m}^2$	Volume de stockage = 1 m <sup>3</sup>
Si $100 \text{ m}^2 \leq S < 200 \text{ m}^2$	Volume de stockage = 2 m <sup>3</sup>
Si $200 \text{ m}^2 \leq S < 500 \text{ m}^2$	Volume de stockage = 5 m <sup>3</sup>

S = Surface imperméabilisée ou nouvellement imperméabilisée<sup>(TP1)</sup>

**Précision sur les volumes de stockage :**

Ces volumes peuvent prendre différentes formes, et permettre une gestion alternative des rejets (infiltration ou épandage à privilégier), sur la base d'une infiltration pour les petites pluies : mise en place de noues d'infiltration avec système de surverse vers zone de stockage dimensionnée pour la pluie décennale ...

Les ouvrages doivent permettre :

- **Le stockage des premiers millimètres d'une pluie** (5 mm par exemple) avec restitution vers une zone d'infiltration (noues ou autre forme de stockage) ou autre usage (cf. principe en annexe 4)
- **La régulation des millimètres suivants** avec un débit de fuite (rejet avec un débit régulé selon les consignes précédentes).

**Dans le cas où les contraintes du site ne permettraient pas de mettre en place les ouvrages de maîtrise du ruissellement obligatoires, le pétitionnaire sera tenu de proposer une mesure de compensation.**

Lors de toute demande d'urbanisme (déclaration préalable, demande de permis de construire ou d'aménager) pour une opération générant une nouvelle imperméabilisation, le service instructeur effectuera un contrôle dit de « conception » des ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus, sur la base de l'étude spécifique à la parcelle (hydraulique qui sera fournie par le pétitionnaire lors de sa demande).  
Le service instructeur effectuera un 2<sup>ème</sup> contrôle dit de « réalisation » des ouvrages de gestion des eaux pluviales lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

**Pour tout projet générant une nouvelle imperméabilisation supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> :**

Obligation de stockage sans rejet des 5 premiers mm

A partir du 11<sup>o</sup> mm, obligation de réguler le ruissellement issu de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles) avec un débit de fuite maximal.

**La base de calcul pour le débit de fuite maximal est la surface totale du terrain sur lequel porte le projet :**

- pour les surfaces inférieures à 1,5 ha, dans l'attente de dispositifs rustiques et fiables de régulation, le débit maximal de 3 l/s sera toléré ;
- pour les surfaces supérieures à 1,5 ha, le débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres par seconde et par hectare ;

**Les aménagements à prévoir seront définis au cas par cas par le biais d'une étude détaillée et permettront au minimum une protection contre la pluie décennale.**

**Pour chaque ouvrage proposé, il devra être prévu un dispositif permettant un entretien adapté à l'ouvrage et l'accès aux engins et matériels nécessaires.**

**Et obligation de mise en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles)**

Pour chaque ouvrage de traitement proposé, il devra être prévu un dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle

<sup>1</sup> L'aptitude d'un sol à l'infiltration résulte de la prise en compte de l'ensemble des caractéristiques du site (nature des sols et perméabilité, place disponible, topographie, proximité captage...). Des tests de percolation sont préconisés (au minimum 1 par parcelle).