

Département des Côtes-d'Armor

Commune

de

LANDEBIA

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

x Permis de construire
Zone UC -

REGLEMENT

CONFORME AUX DOCUMENTS

Arrêté le :	Modifié les: 27. 4. 1985	
Publié le : 17/06/82	22. 7. 1991	8. 9. 1994
Approuvé le : 4. 10. 1982	9. 7. 1994	5/10/01

9/10/04

17/09/18



Équipement des Côtes-d'Armor

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée du plan à l'égard des autres législations
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 - Règles applicables aux zones UA
- Chapitre 2 - Règles applicables aux zones UC
- Chapitre 3 - Règles applicables aux zones UY
- Chapitre 4 - Règles applicables à la zone UF

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES

- Chapitre 1 - Règles applicables aux zones NA
- Chapitre 2 - Règles applicables à la zone NC
- Chapitre 3 - Règles applicables à la zone ND

ANNEXE - DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

- Chapitre 1 - Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- Chapitre 2 - Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Chapitre 3 - Définition de la surface hors oeuvre et du coefficient d'occupation du sol

\$
\$ \$

Les chapitres des titres II et III comportent, chacun en ce qui le concerne, les sections et articles suivants :

Section 1 - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du sol

- Article 1 - Occupations et utilisations des sols admises
- Article 2 - Occupations et utilisations des sols interdites

.../...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voiries
- Article 4 - Desserte en eau et assainissement
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions *
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions
- Article 12 - Stationnement des véhicules
- Article 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol
- Article 15 - Dépassement du C.O.S.

P.O.S. de LANDEBIA

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LANDEBIA.

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

1° - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (règlementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

Par ailleurs, il sera fait exceptionnellement application des articles R 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme lors de l'examen des cas particuliers visés à l'article ND 2 - titre III - chapitre III du présent règlement.

2° - Les articles L 111-9, L 111-10 et L 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent Plan d'Occupation des Sols.

Aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique qui affectent l'occupation ou l'utilisation du sol et figurent sur les plans annexés au dossier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

1° - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, du présent règlement, et qui sont délimitées au plan par des tiretés, comprennent :

- a) la zone UA,
- b) les zones UC,
- c) les zones UY,
- d) la zone UF.

2° - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III et qui sont délimitées au plan par des tiretés, comprennent :

- a) les zones NA,
- b) la zone NC,
- c) la zone ND.

.../...

Les plans comprennent, en outre :

- les terrains réservés aux usages auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées en annexe (chapitre I) et qui sont matérialisées par un semis de cercles et un quadrillage,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées en annexe (chapitre I) et qui sont indiquées par des croissillons et énumérées dans la liste des opérations annexée au dossier.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, la Commission Départementale d'Urbanisme peut être consultée ainsi que la Conférence Permanente du Permis de Construire dans les matières où elle a reçu délégation.

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

.../...

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAIN

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère dominant de la zone

Il s'agit de la zone du bourg à caractère ancien ou les bâtiments sont souvent édifiés en ordre et dans laquelle sont regroupées, pour l'essentiel, les Publics et activités commerciales et artisanales existantes.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 - Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

II - Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes

- Les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipements collectifs,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et de services,
- de parcs de stationnement.

- Les lotissements à usage d'habitation

- Les installations classées, sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après.

III - a) Les installations classées ne sont admises qu'elles respectent les conditions ci-après :
- elles doivent s'intégrer correctement dans l'environnement urbain;

- leur implantation ne doit pas présenter de risques ou pour la sécurité des voisins;

- elles ne doivent pas entraîner, pour le voisinage, des nuisances inacceptables;

- leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes.

- b) l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux n'ait pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces installations, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage agricoles,

- Les entrepôts commerciaux,

- Les lotissements à usage d'activités,

- Les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,

- Le stationnement des caravanes isolées,

- Les terrains de camping, de caravanning,

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois, des parcs de stationnements,

- L'ouverture de toute carrière.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement. Les accès à la voie publique devront être réalisés

de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires. Les installations doivent être conçues pour être raccordables à d'éventuelles extensions du réseau public.

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

Réseaux divers : Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques ou privées.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions avoisinantes.

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

a) La construction des bâtiments jouxtant la limite est autorisée .

b) Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du niveau du sol naturel, pris à l'aplomb de ladite limite séparative, au niveau inférieur de la sablière, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

($L > H/2$, avec $L > 3$ m).

c) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte tenu de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles édictées ci-dessus.

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

Les constructions non contigues dont les façades comportent des baies éclairant des pièces habitables doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis à vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies éclairant des pièces habitables, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à compter du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques exclus. Elle doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à la sablière, et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute demande de permis de construire sera accompagné le cas échéant, des documents permettant d'apprécier l'insertion de la construction dans le contexte environnant (relevé de façades et pignons voisins, montage photo, note sur la coloration, etc...).

Le rythme du bâtiment devra respecter, d'une part, le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part, l'échelle générale du secteur.

Les toitures devront être à deux versants et réalisées en ardoises de schiste ou en matériaux en ayant l'aspect. Les couleurs, matériaux et rythme secondaires devront s'harmoniser avec l'existant.

Les constructions annexes édifiées en limite séparatives pourront être couvertes soit par une terrasse, soit par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété et réalisées en tout autre matériaux que le carton bituminé et la tôle ondulée.

Clôture :

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de reculement seront constituées soit par :

- a) une haie vive convenablement entretenue,
- b) un mur en moellons apparents ou un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation ~~de matériaux en béton~~ préfabriqués.

Les clôtures entre fond voisins, en dehors des marques de recul, pourront atteindre ~~une hauteur de 1 mètre~~.

Dans les nouveaux lotissements ou groupes d'habitations, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et obligatoire inséré au règlement de lotissement ou du groupe d'habitation.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est ainsi qu'il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement,
- pour les commerces et les bureaux, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe,

Dans le cas, ou par suite d'impossibilité, toutes les places de stationnement ne pourraient être réalisées sur le

terrain lui-même, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans observation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans cette zone.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

Caractère dominant de ces zones

Il s'agit de zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé et qu'il est souhaitable de densifier; les constructions y sont, pour l'essentiel, implantées en ordre discontinu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

I - Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
 - 2 - Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation,
 - 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- II - Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes
- Les constructions à usage :
 - . d'habitation,
 - . hôtelier,
 - . d'équipements collectifs,
 - . de commerce et d'artisanat,
 - . de bureaux et de services,
 - . de parcs de stationnement.
 - Les lotissements à usage d'habitation
 - Les installations classées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.

- III - a) Les installations classées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- elles doivent s'intégrer correctement dans l'environnement urbain;
 - leur implantation ne doit pas présenter de risques ou de danger

pour la sécurité des voisins;

- elles ne doivent pas entraîner, pour le voisinage, des nuisances inacceptables;
- leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes.

- b) l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces installations, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage agricoles,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanning,
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception toutefois, des parcs de stationnements,
- L'ouverture de toute carrière.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement. Les accès à la voie publique devront être réalisés

de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires. Les installations doivent être conçues pour être raccordables à d'éventuelles extensions du réseau public.

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

Réseaux divers : Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres en retrait de l'alignement des voies ou des places publiques ou privées.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions avoisinantes.

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

a) La construction des bâtiments jouxtant la limite est autorisée.

b) Si le bâtiment ne jointe pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du niveau du sol naturel, pris à l'aplomb de ladite limite séparative, au niveau inférieur de la sablière, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

($L > H/2$, avec $L > 3$ m).

c) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte tenu de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles édictées ci-dessus.

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

Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies éclairant des pièces habitables doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis à vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies éclairant des pièces habitables, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à compter du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques exclus. Elle doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à la sablière, et 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute demande de permis de construire sera accompagné le cas échéant, des documents permettant d'apprécier l'insertion de la construction dans le contexte environnant (relevé de façades et pignons voisins, montage photo, note sur la coloration, etc....).

Le rythme du bâtiment devra respecter, d'une part, le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part, l'échelle générale du secteur.

Les toitures devront être à deux versants et réalisées en ardoises de schiste ou en matériaux en ayant l'aspect. Les couleurs, matériaux et rythme secondaires devront s'harmoniser avec l'existant à l'exception d'architecture contemporaine de qualité.

Les constructions annexes édifiées en limite séparatives pourront être couvertes soit par une terrasse, soit par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété et réalisée en tout autre matériaux que le carton bituminé et la tôle ondulée.

Clôture :

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de reculement seront constituées soit par :

- a) une haie vive convenablement entretenue,
- b) un mur en moellons apparents ou un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fond voisins, en dehors des marges de recul, pourront atteindre une hauteur de 1,50 mètre.

Dans les nouveaux lotissements, ou groupes d'habitations, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et obligatoire inséré au règlement de lotissement ou du groupe d'habitations.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement,
- pour les garages et les bureaux, une place de stationnement pour 21 m² de surface de plancher hors rampes affectées à ces usages,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe,

Dans le cas, où par suite d'impossibilité, toutes les places de stationnement ne pourraient être réalisées sur le

terrain lui-même, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres et talus existants devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. de base applicable aux zones UC est égal à 0.40;

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement, le C.O.S. est porté à 0.80.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Lorsque l'application des règles de la section III ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S., le dépassement de celui-ci peut être autorisé dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend un secteur UYs qui est constitué des terrains où était implanté un établissement relevant de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et dont l'activité a apporté une imprégnation dans le sous-sol en faible quantité de produits toxiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.

- dans les bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Voir Tableau annexé

II - Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

1) Dans l'ensemble de la zone UY :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les entrepôts ;
- les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances ;
- les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

2) Dans la zone UYs,

- Tout affouillement du sol et notamment l'évacuation

des déblais est interdit.

III - Par ailleurs, peuvent être admis :

Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UY 1 ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article UY 1, 1er alinéa ;
- l'ouverture de toute carrière.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement.

Les accès à la voie publique devront être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Eau : Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur ; le cas échéant, un prétraitement approprié pourra être imposé.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, installations et dépôts de toute nature, devront être implantés à 10 m. au moins en retrait de la limite d'emprise des voies, sauf sujétion particulière tenant à la nature de l'activité de l'établissement.

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

1° - Tout bâtiment abritant des activités doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 m. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

2° - Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux devront être éloi-

.../...

gnées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à la sablière avec un minimum de 3 m.

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

Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies éclairant des pièces habitables doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 7 m. pour les bureaux.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies éclairant des pièces habitables, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, installations et dépôts de toute nature, ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain, sauf sujétion particulière tenant à la nature de l'activité de l'établissement.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 m. pour les bâtiments non destinés à l'habitation. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages tels que silos, cuves, ponts roulants, etc...

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne seraient pas intégrées dans les bâtiments d'exploitation, elle est fixée à 6 m. à la sablière et 11 m. au faîtage.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des constructions devra présenter un aspect architectural satisfaisant.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

Les projets d'implantation de nouveaux établissements devront comporter un plan d'aménagement des abords des constructions.

Les constructions à usage d'habitation devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées dans les bâtiments d'exploitation.

.../...

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service -de même que les aires d'évolution nécessaires- doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs, et notamment les marges de recul sur voies et sur limites séparatives, doivent être aménagés en espaces verts comportant des plantations d'arbres de haute tige. Ces espaces libres plantés devront couvrir au minimum 20 % de la surface de la parcelle, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations autorisées dans ces zones.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CETTE ZONE CORRESPOND AU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1 - Rappels

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- 2 - les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

§ 2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- 2 - les établissements industriels et dépôts liés au service public ferroviaire.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UF 1,
- 2 - les lotissements,
- 3 - les établissements industriels et dépôts classés ou non à l'exception de ceux visés à l'article UF1,
- 4 - l'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- 5 - le stationnement de caravanes isolées,
- 6 - l'ouverture de carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1° - Accès

- l'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2° - Voirie

- a) les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- b) les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

.../...

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doivent être alimentés en eau potable.

Assainissement : toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif particulier envisagé pour l'assainissement a reçu l'agrément de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

ARTICLE UF 5 - SURFACE ET FORME DE TERRAINS

Néant.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toutes les implantations de constructions de toute nature situées à moins de 10 m de l'alignement d'une voie routière existante ou inscrite au Plan d'Occupation des Sols feront l'objet d'une concertation entre les services de la S.N.C.F et les services de la Direction Départementale de l'Equipement.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1° - Hauteur relative

a) sur voie

Non réglementée.

b) sur limites séparatives

Non réglementées.

2° - Hauteur absolue

a) Elle est limitée à 10 m à la sablière.

b) Cette hauteur peut faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0,50 m dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I.

c) La hauteur absolue n'est pas réglementée pour les cheminées, silos, installations, de stockage ou de traitement, etc... qui ont des impératifs d'ordre technologique.

.../...

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1° - Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains mêmes s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.
- 2° - Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux règles imposées dans la zone UC.

L'utilisation de matériaux de réemploi conférant à la construction un aspect de construction provisoire est interdite.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1° - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou à défaut en ce qui concerne le trafic voyageurs, dans des parkings publics ou privés à cet effet.
- 2° - Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du Domaine Public Ferroviaire.
- 3° - Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la moitié de la surface de plancher construite hors oeuvre.

- 4° - Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une aire de stationnement par logement.
- 5° - Pour les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage commercial dont la surface de plancher hors oeuvre est inférieure à 500 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à une fois cette surface.

Lorsque cette surface de plancher hors oeuvre dépasse 500 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à deux fois cette surface.

- 6° - Dans le cas où par suite d'une impossibilité technique ou économique, toutes les aires de stationnement ne pourraient être trouvées sur le terrain même où est projetée la construction, le constructeur peut réaliser les aires de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 m de la construction principale, ou participer au financement de parkings publics s'il y en a de prévus dans un rayon de 300 m.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions liées au fonctionnement du service public.

ARTICLE UF 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

.../...

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA

CARACTERE DOMINANT DES CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- des secteurs NAs à vocation d'habitat et de services, et NAYs à vocation industrielle, artisanale et commerciale qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification du P.O.S. ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).
- un secteur INAr à vocation d'habitat et de services, et un secteur INAYr à vocation industrielle, artisanale ou commerciale pouvant s'urbaniser conformément au présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

I - Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit; les coupes et abattages

d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

II - Sont admis

1- Dans tous les secteurs NAs, NAsy, 1NAsy, 1NAr et 1NAyr

- l'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone,
- le cas échéant, la construction de bâtiments, clôture et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances (définis en annexe au présent règlement),
- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrage de faibles importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans le but d'intérêt général (transformateur, W.C., cabines téléphoniques, abri de voyageurs, etc...).

2- Dans le secteur 1 NAr :

- les lotissements à usage principal d'habitat,
- les constructions à usage :
 - . d'habitation,
 - . hôtelier,
 - . d'équipements collectifs,
 - . de commerce et d'artisanat,
 - . de bureaux et de services,
 - . de parcs de stationnement.
- les clôtures,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sport et de stationnement,
- les terrains affectés au camping et au caravanning, dans la mesure où ces affectations sont compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur concerné,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3- Dans le secteur 1NAyr

- les lotissements à usage artisanal, commercial ou industriel,
- les constructions destinées à abriter les établissements industriels ou artisanaux ou commerciaux;
- les constructions à usage de bureaux,
- les entrepôts,
- les parcs de stationnements et de dépôts de véhicules,
- les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après:
 - .s'intégrer dans l'environnement du secteur;
 - .ne pas entraîner, pour le voisinage, des nuisances inacceptables,
 - .être compatible avec les infrastructures existantes,
- les habitations nécessaires au fonctionnement de ces établissements,
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précitées,

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus, doit être COMPATIBLE avec l'aménagement de la zone considérée (suivant que l'on se situe dans soit dans le secteur 1NAr ou 1NAyr) tel qu'il est défini :

- par les articles NA 3 à NA 15 ci-après,
- par le schéma d'organisation défini éventuellement au plan d'état futur,

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

1 - Dans les secteurs NAs et NAYS

Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article NA1 ci-avant.

2 - Sont interdits en tout état de cause, dans le secteur 1NAr
sauf application de l'article NA 1 :

- les installations et les activités agricoles génératrices de nuisances,
- les entrepôts industriels,
- les lotissements à usage d'activités industrielles,

- les installations classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur,
- le stationnement isolé des caravanes,
- l'ouverture de toute carrière, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.

3 - Dans le secteur 1NAyr

Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article 1NAyr ci-avant.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 3 relatif au secteur 1 NAr est identique à l'article UC 3.

Dans le secteur 1NAr, les voiries devront se conformer aux principes d'aménagements définis aux documents graphiques du P.O.S..

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 3 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 3.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 4 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 4.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 4 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 4.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 5 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 5.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 5 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 5.

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

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 6 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 6.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 6 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 6.

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

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 7 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 7.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 7 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 7.

Les deux secteurs des dispositions différentes peuvent être pour des transformateurs d'EDF (poste de transformation MT/BT de cabine).

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

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 8 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 8.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 8 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 8.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 9 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 9.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 9 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 9.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 10 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 10.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 10 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 10.

Les deux secteurs, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 11 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 11.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 11 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 11.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 12 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 12.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 12 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 12.

ARTICLE NA 13 - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 13 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 13.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 13 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 13.

Un talus planté devra être réalisé entre le secteur 1NAr et 1NAyr.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 14 relatif au secteur 1nar est identique à l'article UC 14.

SECTEUR 1NAyr :

L'article NA 14 relatif au secteur 1NAyr est identique à l'article UY 14.

Les deux secteurs, le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des scolaires, sanitaires ou saliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

SECTEUR 1NAr :

L'article NA 15 relatif au secteur Inar est identique à l'article UC 15.

SECTEUR INAYr :

L'article NA 15 relatif au secteur INAYr est identique à l'article UY 15.

0 0 . 0 0 . 0 0

0 0 . 0 0 0

TITRE III

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

§ I - Rappels

- 1° - l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- 2° - les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation,
- 3° - les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4° - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

§ II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions nécessaires et directement liées aux besoins des exploitants agricoles ; il s'agit :
 - 1° - des habitations des exploitants, sous réserve qu'elles soient implantées dans la mesure du possible, à proximité du siège de l'exploitation,
 - 2° - des constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole,
 - 3° - des installations agricoles génératrices de nuisances, à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la législation sur les installations classées et du règlement sanitaire départemental.
- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, sous réserve des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement.
- certaines installations de loisirs et de vacances, tels que gîtes ruraux, camping à la ferme, aires naturelles de camping, sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration au site.
- l'aménagement ou la transformation des installations classées éventuellement existantes, dont la création serait interdite dans la zone, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces installations, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.
- l'aménagement, l'amélioration ou l'extension limitée des habitations existantes, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements existants.
- l'aménagement, l'amélioration et l'extension limitée des bâtiments existants, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles, et soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du bâti ancien
- la construction d'abris exclusivement réservés au logement des animaux,

- la construction d'annexes nécessaires aux propriétés bâties, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale.
- l'implantation des bâtiments ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, W.C, cabines P.T.T, abris à voyageurs, etc...),
- l'ouverture de carrières ainsi que les installations nécessaires et directement liées à leur exploitation,
- le cas échéant, les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappel

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1, et notamment :

- les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations, ainsi que les habitations isolées non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles,
- les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services,
- les constructions destinées à abriter des installations industrielles ou artisanales non directement liées à l'agriculture,
- le stationnement isolé des caravanes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et la protection civile.

La création de nouveaux accès directs sur le CD 768 est interdite.

ARTICLE NC 4 - EAU ET ASSAINISSEMENT

Eau : toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par un branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations.

Assainissement : toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

En dehors des marges de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à 15 m, au moins, en retrait de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale.

.../...

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

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

1° - les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

2° - En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 4 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions liées à l'agriculture.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à la sablière à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'infrastructure nécessaires, notamment, au transport d'énergie électrique, aux liaisons hertziennes (pylônes, tours...) aux relais T.D.F., aux réservoirs d'alimentation d'eau potable...

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - Bâtiments à usage d'habitation

1° - Restauration des bâtiments existants

Il sera fait en sorte de conserver le caractère de ces bâtiments, leur rapport de volume, les matériaux et éléments anciens qui les composent.

2° - Habitations nouvelles

Les volumes, couleurs, et matériaux des constructions devront s'harmoniser avec l'existant.

L'implantation ne devra pas dépareiller le volume et l'aspect général de l'ensemble immobilier existant.

B- Bâtiments d'exploitation

Les bâtiments devront s'insérer correctement dans le site naturel.

Il sera fait usage de matériaux de couleur neutre.

Les bâtiments seront dans toute la mesure du possible, masqués par des plantations.

.../...

Clôtures

Les clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront réalisées soit par :

- a) une haie vive convenablement entretenue,
- b) un mur en moellons apparents,
- c) un mur bahut, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie présentant une simplicité de mise en oeuvre.

Tout autre mode de clôture est interdit.

La hauteur maximale de l'ensemble des éléments de la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les installations d'intérêt général la hauteur des clôtures, pourra, si la nature des activités le justifie, être portée à 2,50 m.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés couverts au plan par un semis de cercles et un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver et soumis en tant que tels aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés couverts au plan par un semis de cercles, les arbres existants devront être conservés. Un boisement ou un reboisement pourra être prescrit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

.../...

TITRE III

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qui doit être protégée en raison du site qu'elle délimite.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

§ I - Rappels

- 1° - l'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- 2° - les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation,
- 3° - les démolitions sont soumises au permis de démolir.

§ II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existant, éventuellement, dans la zone à l'exclusion de toutes installations génératrices de nuisances, et sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration dans le site,
- les installations réalisées par ou pour une collectivité publique dans un but d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible, et sous les mêmes réserves que celles édictées à l'alinéa précédent.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

§ I - Rappel

Néant.

§ II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1, et notamment :

- les habitations isolées,
- les lotissements de toute nature et les groupes d'habitation,
- les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial,
- les installations agricoles génératrices de nuisances,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les carrières et affouillements,
- le stationnement isolé des caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

.../...

ARTICLE ND 4 - ALIMENTATION EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées en application de l'article ND 1 devront, en tout état de cause, être implantées à 15 m au moins en retrait de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture et l'aspect d'ensemble des constructions et des équipements d'intérêt général, susceptibles d'être autorisés en application de l'article ND 1, devront s'intégrer parfaitement dans le site.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs boisés couverts au plan par un semis de cercles, les arbres existants devront être conservés. Un reboisement pourra être prescrit.

Dans le cas d'implantation de constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, la plantation d'arbres de haute tige sera obligatoire dans les marges de recul sur voies, sur limites séparatives, ainsi que sur les aires de stationnement appelées à desservir ces différentes installations.

.../...

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les installations du constructions susceptibles d'être autorisées dans ces zones.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

.../...

CHAPITRE III
DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE
ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE R 112-2 DU CODE DE L'URBANISME

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou, des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

ARTICLE 123-22 DU CODE DE L'URBANISME

- 1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.
- 2° - le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111.5 est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant, la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme

.../...

en matière de dérogations.

- 3° - le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2.
- 4° - lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R 123-21 (3°).
- 5° - le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123-1 et L 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

TITRE IV

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES

PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER

Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.O.S., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan d'Occupation des Sols comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24 du Code de l'Urbanisme. (Règlement à jour au 1er JUILLET 1993).

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- les constructions et établissements de toute nature,
- les campings et caravanings,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements des sols,
- l'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis, au niveau du Plan d'Occupation des Sols, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après :

I - Textes législatifs

Article L 130-1

Les Plans d'Occupation des Sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies 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 à l'article 157 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 d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-II) "sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code forestier ;
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 :
 - 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.
- L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2-1 à L 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat ;

....

Article L. 130-2

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer.

Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

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

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6.

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

....

Article L 130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

....

Article L.130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L.130-1 et celles des articles L.130-2 et L.130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 68-1463 du 31 décembre 1968, par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

....

Article L.130-5

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels.

A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

....

Article L.130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoins, les modalités d'application du présent titre.

II - Textes réglementaires

Section I - Champ d'application de l'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres

Article R. 130-1

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

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
 - 2° - Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
 - 3° - Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L 222-1 à L 222-4 et à l'article L 223-2 du Code forestier ;
 - 4° - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du Préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L 130-1 (5e alinéa).
-

Section II - Utilisation du sol, défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés

Article R. 130-2

La demande d'autorisation, établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme est, ainsi que le dossier qui l'accompagne, présentée en quatre exemplaires par le propriétaire du terrain ou par une personne morale ayant qualité pour bénéficier soit de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, soit des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Cette demande peut concerner un abattage, une coupe ou plusieurs coupes échelonnées, le cas échéant, sur plusieurs années. Elle doit préciser la situation, la nature et la quotité de chaque coupe ou abattage ainsi que l'année de son exécution et les éventuels travaux de plantations que le propriétaire s'engage à exécuter.

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune où sont envisagés les coupes ou abattages, ou déposés contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L 421-2-3.

Au cas où la demande est présentée par les personnes morales mentionnées au 1er alinéa, l'autorité compétente pour statuer adresse au propriétaire une copie de cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain, nature et quotité de chaque coupe et abattage.

....

Article R. 130-3

La demande d'autorisation préalable de déboisement pour l'application de l'article L 421-6 ainsi que la demande d'autorisation de défrichement adressée au Préfet en application du 4e alinéa de l'article L 130-1 valent demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres au sens du 5e alinéa de l'article L 130-1 :

lorsque le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens du 5ème alinéa de l'article L 130-1, le Préfet lui adresse, dans la semaine qui suit la saisine, copie de la demande d'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus en vue de son instruction,

lorsque le Préfet est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens du 5ème alinéa de l'article L 130-1, l'instruction est engagée simultanément au titre des deux législations.

Article R. 130-4

La demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres est instruite par l'autorité compétente pour statuer ou, le cas échéant, par le Service auquel elle a confié l'instruction des demandes.

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le Maire fait connaître son avis au Président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Lorsque le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, la décision est prise après avis du Préfet. Son avis est réputé donné à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Dans les cas prévus à l'article L 421-2-2 b) l'absence d'avis conforme du Préfet dans le délai de deux mois à compter de sa saisine vaut avis défavorable.

Lorsque la décision est prise par le Préfet, dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L 421-2-1, le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale, si la commune a délégué sa compétence à cet établissement, lui fait connaître son avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois suivant la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

....

Article R. 130-5

Sous réserve des dispositions de l'article R 130-1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant, notamment, la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut, toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

L'autorisation est publiée par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. Dans les zones urbaines, elle est en outre préalablement portée à la connaissance du public, par apposition de la décision de l'autorité compétente sur un panneau implanté à la limite du terrain boisé concerné et visible d'une voie ouverte au public.

Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme règle les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

Article R. 130-6.

En cas d'octroi de l'autorisation, la personne morale mentionnée au 1er alinéa de l'article R. 130-2 ne peut effectuer la coupe ou l'abattage qu'avec le consentement du propriétaire ou à défaut, après qu'elle ait acquis la propriété des terrains concernés ou après la création des servitudes prévues par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

....

Article R. 130-7.

Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-1, est constaté par arrêté du Préfet.

Dans le cas prévu au quatrième alinéa de l'article L. 130-1, la demande d'autorisation de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

- a) La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact établie conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et des textes pris pour son application, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée.

b) La demande est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche, en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et au délégué régional à l'architecture et à l'environnement en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement. Ces avis sont réputés exprimés à l'expiration d'un délai de deux mois.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et d'abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée

....

Article R. 130-8.

L'autorisation préalable au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 tient lieu, si elle est délivrée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, de l'autorisation spéciale à laquelle sont soumis les déboisements dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain en application des articles 70 et 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

....

Dispositions particulières applicables aux communes où un P.O.S. a été approuvé

Article R. 130-9.

La décision est prise soit :

a) Par le maire, au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement lorsque cette compétence lui a été déléguée.

b) Dans les conditions prévues au III du présent paragraphe dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1.

Article R. 130-10.

L'arrêté par lequel le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande d'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 et que, conformément à l'article L. 130-1 (sixième alinéa), elle ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission.

Outre la transmission mentionnée à l'alinéa ci-dessus, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au maire de la commune.

.....

Dispositions particulières relatives aux communes où un P.O.S n'a pas été approuvé

Article R. 130-11.

La décision est de la compétence du Préfet.

Un exemplaire de cette décision est transmis au maire ou le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

....

Article R. 130-12.

Les autorisations délivrées au titre des articles L. 412-1 et suivants du code forestier, relatifs aux forêts de protection, des articles R. 222-13 à R. 222-21 du même code, ainsi que les approbations délivrées en application du décret du 28 juin 1930 pour l'application des articles 703 et 793 du code général des impôts, tiennent lieu de l'autorisation préalable prévue au cinquième alinéa de l'article L. 130-1.

Il en est de même pour les autorisations de défrichement accordées dans un espace classé en application du quatrième alinéa de l'article L. 130-1.

....

Section III - Régime des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou parties de communes où l'établissement d'un POS a été prescrit.

Article R. 130-13.

Le régime des coupes et abattages d'arbres en espace boisé classé s'applique aux coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'est pas rendu public.

...

Article R. 130-14.

Lorsqu'un propriétaire décide de procéder, dans un bois, forêt ou parc, situé sur le territoire d'une commune ou partie de commune où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, à un défrichement soumis à autorisation administrative en application de l'article L 311-1 du code forestier, ou qu'il soumet à l'approbation du Préfet un règlement d'exploitation ou une demande d'autorisation de coupe au titre de l'article L 412-1 du code forestier, la déclaration de défrichement, le projet de règlement d'exploitation ou la demande d'autorisation de coupe vaut aussi demande d'autorisation préalable de coupe au sens du cinquième alinéa de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ainsi que demande d'autorisation préalable pour l'application de l'article L 421-6 dudit code. L'instruction est engagée conjointement au titre des deux législations.

....

Article R. 130-15.

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'Occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs et impliquant coupe ou abattage ne sont pas recevables si le dossier les concernant ne comporte pas l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, de défrichement.

Section IV - Compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir et autorisation de construire sur une partie d'un terrain classé

....

Article R. 130-16.

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme est demandée au Préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977.

La demande est instruite par le Préfet, qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L 311-3 du code forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le Préfet saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du Conseil Municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L 130-2. Si le Conseil Municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf en cas de désaccord des communes intéressées, le Préfet transmet le dossier, avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

.....

Article R. 130-17.

Le décret prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain.

Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L 130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au Journal Officiel de la République française. Le Préfet fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le Plan d'Occupation des Sols est alors mis à jour conformément à l'article R. 123-36.

....

Article R. 130-18.

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le Préfet en informe le pétitionnaire.

....

Article R. 130-19.

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

....

Section V - Dispositions diverses

Article R. 130-20.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le centre régional de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement des plans d'occupation des sols, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

....

Article R. 130-21.

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier, en application de l'article L. 141-1 du code forestier, les dispositions des articles L. 312-1 et L. 313-4 du code forestier demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

....

Article R. 130-22.

Sans préjudice des sanctions édictées par le présent code et le code forestier, toute infraction aux dispositions de l'article R. 130-13 ci-dessus sera punie des peines prévues pour les contraventions de la cinquième classe.

....

Article R. 130-23.

Le Préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

....

Article R. 130-24.

Conformément à l'article 7 du décret n° 72-289 du 17 avril 1972, la commission spéciale chargée, au sein de la mission interministérielle pour la protection et l'aménagement de l'espace naturel méditerranéen, de la définition du programme d'action et d'aménagement visant la protection et la reconstitution des massifs boisés est saisie, pour avis, de tout projet d'aliénation, de concession ou de location à long terme d'espaces naturels boisés ou non appartenant à l'Etat, aux établissements publics ou aux collectivités locales, de tout projet de déboisement de forêts appartenant à l'Etat, à des collectivités locales ou à des particuliers.

TITRE V

CHAPITRE UNIQUE

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUX OUVRAGES PUBLICS, AUX

INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS -

ALIGNEMENT DES VOIES ET DES PLACES

Les emplacements réservés par le Plan d'Occupation des Sols pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L 123-9 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 123-32-1 du Code de l'Urbanisme précise, en outre, les effets du Plan d'Occupation des Sols en matière d'alignement.

I. Textes législatifs

Article L.123-9

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant 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.

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

La demande d'acquisition doit mentionner 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 seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du Service public bénéficiaire et tenus de se faire connaître à ces derniers dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le Service public au bénéfice duquel le terrain est réservé 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 à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le Service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire.

Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

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.

Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le Service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

II. Textes réglementaires

Article R.123-32.

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L 123-9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123-9.

Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L. 123-9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L. 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan d'Occupation des Sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan d'Occupation des Sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

....

Article R. 123-32-1.

Nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire.

ANNEXE N° 1

Articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement

A - PARTIE LEGISLATIVE

Règles générales de l'urbanisme

.....

Article L. 111-5-2

Le Conseil Municipal, dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé, ou le représentant de l'Etat dans le département, sur la demande ou après avis du Conseil Municipal, dans les autres cas, ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à déclaration préalable, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables dans les parties des communes identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La déclaration prévue à l'alinéa premier est adressée à la mairie. Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut, dans un délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration en mairie, s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces.

Passé ce délai, le déclarant peut procéder librement à la division.

Lorsque la division est effectuée en vue de l'implantation de bâtiments, la demande d'autorisation de lotir formulée en application des articles L 315-1 et suivants dispense de la déclaration prévue au présent article.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

....

Article L.111-10

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

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, 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.121.10

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 du présent code.

Textes applicables au P.O.S.

.....

Article L. 123-1.

Les Plans d'Occupation des Sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Les plans d'occupations des sols doivent, à cette fin, en prenant compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution :

- 1°) délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures. La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants. Les plans d'occupation des sols déterminent l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;
 - 2°) définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature.
- Ils peuvent, en outre :
- 3°) déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;
 - 4°) fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise ;
 - 5°) délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 4° ci-dessus et fixer la destination principale des lots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
 - 6°) préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables, et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus ;
 - 7°) identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
 - 8°) fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
 - 9°) localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;
 - 10°) délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
 - 11°) délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumis à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial par l'article L 451-5 du présent code ;

12°) délimiter les zones visées à l'article L 372-3 du Code des communes.

Les règles mentionnées aux 2° et 3° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

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

Les plans d'occupation des sols doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application de l'article L 111-1-1 et les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur, s'ils existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent.

Article L. 123-7.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant les périmètres définis à l'article précédent. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

Aménagement foncier

....

Article L. 300-2.

I- Le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

- a) Toute modification ou révision du Plan d'Occupation des Sols qui ouvre à l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future ;
- b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;
- c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le Conseil Municipal et tenu à la disposition du public.

II - Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, auquel elle a délégué compétence pour conduire l'une des opérations mentionnées ci-dessus ou qui est compétent en cette matière de par la loi, cet établissement est tenu aux mêmes obligations qu'il exerce dans des conditions fixées en accord avec la commune.

III- Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées en accord avec la commune.

Textes relatifs au permis de construire

.....

Article L. 421-3.

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du livre Ier du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan d'Occupation des Sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendus publics ou approuvés en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1968, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Le montant de cette participation ne peut excéder 50 000 F. par place de stationnement ; cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice à cette date.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des alinéas 3 et 4 du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue à l'alinéa 3, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

.....

Article L. 421-4.

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

- PARTIE REGLEMENTAIRE

Localisation et desserte des constructions

.....

Article R. 111-2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

.....

Article R. 111-3.

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

.....

Article R. 111-3-2.

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

.....

Article R. 111-4.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

.....

Article R. 111-14-2.

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

.....

Article R. 111-15.

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

Aspect des constructions

Article R.111-21.

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

Plafond légal de densité

Article R.112-2

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Règles applicables au P.O.S.

.....

Article R.123-18-II

- Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

- 1°) - Toute partie de zone où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels tels que : inondations, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- 2°) - Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables, les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques ;
- 3°) - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- 4°) - Les zones ou secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

- 5°) - Les zones ou secteurs à l'intérieur desquels l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 6°) - Les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et notamment les zones dans lesquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme détermine la légende des différentes servitudes mentionnées aux I et II et pouvant figurer sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article R.123-19

- Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques, à titre d'information :

1°- Les périmètres suivants :

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L.313-4 ;
- b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de ladite loi, et les zones délimitées en application de l'article L.430-1 e) à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- c) 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 ;
- d) (Abrogé, D n° 86-516, 14 mars 1986) ;
- e) Les périmètres de rénovation urbaine délimités en application de l'article R.312-1 avant la publication de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement ;
- f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L.38 ou de l'article L.42 du Code de la santé publique ;
- g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- h) Les périmètres d'action forestière délimités en application de l'article 52-1 du Code rural ;
- i) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code minier ;
- j) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrière délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier ;
- k) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- l) 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 ;
- m) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9.

2°- Les zones d'aménagement concerté.

Participation en cas de dépassement
du coefficient d'occupation des sols

Article R 332-1

I- Le montant de la participation prévue aux articles L.332-1 à L.332-5 est calculée selon la formule suivante :

$$P = \frac{v \text{ Sa} + \text{Sb} - \text{CSd}}{C}$$

dans laquelle :

- P représente le montant de la participation ;
- v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre ;
- Sa la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article R.123-22 (3°)
- Sb la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions implantées sur le même terrain qui ne sont pas destinées à être démolies, calculée comme il est dit à l'article R 123-22 (3°)
- Sd la surface du terrain ;
- C le coefficient d'occupation du sol.

Toutefois, il n'est pas perçu de participation pour la partie de la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions déjà implantées sur le terrain qui dépasse le coefficient d'occupation du sol lorsque ces constructions sont conservées.

II- Lorsque la densité de la construction projetée dépasse celle qui résulte du coefficient d'occupation du sol fixé par le plan d'occupation du sol et excède également le plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-1, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L. 112-2, y compris dans les cas visés à l'article L. 113-2 (al. 3).

ANNEXE N° 2

Installations et travaux divers soumis à autorisation

A - PARTIE LEGISLATIVE

Article L 442-2

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

B - PARTIE REGLEMENTAIRE

Article * R. 442-2.

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

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

ANNEXE N° 3

Liste des travaux et clôture soumis à déclaration

- Modification de l'aspect extérieur d'une construction existante (façades, ravalements, toitures, vitrines, devantures, ouvertures de fenêtres ...)
- Construction ne créant pas de surface de plancher (poteaux ou pylône de plus de 12 m. de hauteur, les murs de plus de 2 m. de hauteur, les piscines, etc...).
- Construction créant une surface hors-œuvre brute n'excédant pas 20 m² (balcon, pièce d'habitation, abri de jardin, garage) ou serre de moins de 4 m. de hauteur et moins de 2 000 m² de surface.
- Construction ou ouvrage technique lié au fonctionnement d'un Service Public.
- Travaux à exécuter sur un immeuble classé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.
- Habitation légère de loisirs (H.L.L.) n'excédant pas 35 m².
- Clôture.

Dispositions particulières au littoral

.....

TEXTES LEGISLATIFS

Article L.146-1

- Les dispositions du présent chapitre ont valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L.111-1-1. Elles déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

. dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

. dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les prescriptions particulières prévues à l'article L.111-1-1 peuvent préciser les conditions d'application du présent chapitre. Ces prescriptions sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

.....

Article L.146-2

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 ;

- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

.....

Article L.146-3

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Article L.146-4

I. L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

II. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan d'occupation des sols, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord.

III. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le plan d'occupation des sols peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

.....

Article L.146-5

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le Plan d'Occupation des Sols.

.....

Article L.146-6

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les flots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le Plan d'Occupation des Sols doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

.....

Article L.146-7

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 m. du rivage.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

.....

Article L.146-8

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les opérations engagées ou prévues dans les périmètres de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont l'achèvement a été ou sera, avant le 1er juin 1986, confié, à titre transitoire, aux sociétés d'économie mixte titulaires des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la date limite fixée par chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989.

Article L.146-9

- I- Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L.145-11 vaut accord du représentant de l'Etat dans le département au titre du paragraphe II de l'article L. 146-4.
- II- Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L.145-3 et à la section II du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables.

II - TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 146-1

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les flots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Article R. 146-2

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R. 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

- a) Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- b) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R. 112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
