

MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT  
MINISTÈRE DES TRANSPORTS  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA DROME

*Groupe d'Aménagement et d'Urbanisme*

COMMUNE de :

LES GRANGES GONTARDES

**P**lan  
d'**O**ccupation  
des **S**ols

---

**R E G L E M E N T**

LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME

EST DIVISE EN 4 TITRES

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES
- TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES
- TITRE IV - RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIFS  
ET REGLEMENTAIRES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan d'occupation des sols est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.16 conformément aux dispositions de l'article R 123.21 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique au territoire de la Commune  
de **LES GRANGES GONTARDES**

à l'exclusion des zones ou secteurs suivants dont les dispositions particulières sont maintenues (articles L 123.6 ou R 313.4 du code de l'urbanisme) :

Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- . les articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du code de l'urbanisme (en application de l'article R 111.1) ;
- . les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'intervention foncière, les zones d'aménagement différé, les secteurs sauvegardés, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
- . les prescriptions nationales ou particulières fixées en application de lois d'aménagement et d'urbanisme (articles L 111.1.1 et L 121.10 du code de l'urbanisme) ;
- . les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme ;
- . la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement (article 257 du code pénal).

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objet pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune intéressée qui doit la transmettre à la Direction Régionale des Antiquités Historiques ou à la Direction Régionale des Antiquités Préhistoriques.

- . l'arrêté du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Conformément aux dispositions de ce texte, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan d'occupation des sols.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du P.O.S. font apparaître deux grands types de zones :

- . les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- . la zone UA

- . la zone UD

- . la zone UI

- . les zones naturelles, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- . la zone NA

- . la zone NAa (I NAa, II NAa, III NAa)

- . la zone NC (NCc)

- . la zone ND

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent notamment le cas échéant, les espaces boisés classés à conserver ou à créer (TC).

#### ARTICLE 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du plan d'occupation des sols. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est située le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE 6 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

• "Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires" (article L 421.1 du code de l'urbanisme)

• La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du code de l'urbanisme.

• Conformément à l'article 3 de la loi du 19 Juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

- . L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du code minier (modifié par la loi 70.1 du 2 Janvier 1970).
- . Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- . Les terrains aménagés pour recevoir des caravanes sont soumis à autorisation en application des articles R 443.7 et suivants du code de l'urbanisme dès que leur capacité d'accueil dépasse plus de 6 emplacements.
- . L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir plus de 6 abris et 20 campeurs (décret du 26 Février 1968).
- . L'édification d'une clôture est soumise à l'autorisation définie par les articles R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- . La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- . les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de dénivelé).
- . Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du code de l'Urbanisme.
- . En vertu de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Z O N E    U A

---

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services, et d'activités.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

Les constructions à usage :

- . de bureaux ou de services
- . de commerce ou d'artisanat
- . d'équipements collectifs
- . d'habitation
- . hôtelier
- . de stationnement

Les lotissements

Les installations classées soumises à déclaration.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

L'aménagement des constructions à usage industriel existantes à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'entrepôt agricole (matériels ou récoltes), existant à la date de publication du P.O.S.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des cas énumérés à l'article UA 1, paragraphe 2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'entrepôts commerciaux
- . industriel

Les carrières

Les installations classées soumises à autorisation

Les terrains aménagés pour accueillir des caravanes

Les terrains de camping.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long du chemin départemental 541, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### - Assainissement

#### . Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### . Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

### - Electricité

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Une façade au moins des constructions doit être édifiée en totalité à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Toutefois :

Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement.

Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

La réfection et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisées.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, alors le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

Au-delà de la bande précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limites séparatives doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 m.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

#### ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

#### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 2 mètres.

#### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol :

- Constructions à usage d'habitation

1 place par logement.

- Constructions à usage de bureaux ou de services

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment.

- Constructions à usage de commerce

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors oeuvre de vente ou d'exposition.

- Hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre.

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Constructions à usage d'artisanat

Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre de l'établissement.

- Etablissements scolaires

Maternelle et école : 2 places par classe

Collège : 2 places par classe

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manoeuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il verse à une collectivité publique, dans les conditions fixées par les articles L 421.3, L 332.6 et R 332.17 du code de l'urbanisme, une participation à la réalisation d'un parc public de stationnement.

#### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Non réglementé.

#### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Zone de constructions individuelles à usage d'habitation.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

Les constructions à usage :

- . de bureaux ou de services
- . de commerce ou d'artisanat
- . d'équipements collectifs
- . d'habitation
- . hôtelier
- . de stationnement

Les lotissements

Les installations classées soumises à déclaration.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

L'aménagement ou l'extension des constructions à usage industriel, existants à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'entrepôt agricole (matériels ou récoltes) existant à la date de publication du P.O.S.

## ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des cas énumérés à l'article UD 1, paragraphe 2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'entrepôts commerciaux
- . industriel

Les carrières

Les installations classées soumises à autorisation

Les terrains aménagés pour accueillir des caravanes

Les terrains de camping.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des chemins départementaux 541, 217, 217a et 217b, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

- Assainissement

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

. Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

- Electricité

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

- Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

#### ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux groupes d'habitation peuvent être disjoint du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux.

L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur au sommet des autres constructions est limitée à 8 mètres.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre.

#### ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol :

- Constructions à usage d'habitation

2 places par logement.

- Constructions à usage de bureaux ou de services

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment.

- Constructions à usage de commerce

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors oeuvre de vente ou d'exposition.

- Hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre.

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Constructions à usage d'artisanat

Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre de l'établissement.

- Etablissements scolaires

Maternelle et école : 2 places par classe

Collège : 2 places par classe

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manoeuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise créées dans des opérations d'ensemble de plus de 10 lots, des alignements d'arbres doivent être créés.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doit être aménagé en espaces verts.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,30.

#### ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## Z O N E   U I

Zone d'activités industrielles et artisanales.

Cette zone étant susceptible d'être concernée par les zones inondables de la Berre, la côte du plancher des constructions devra se situer au-dessus de la côte des plus hautes eaux.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

Les constructions à usage :

- . de bureaux ou de services
- . de commerce ou d'artisanat
- . d'entrepôts commerciaux
- . d'équipements collectifs
- . industriel
- . de stationnement

Les lotissements

Les installations classées

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

## ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des cas énumérés à l'article UI 1, paragraphe 2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'habitation
- . hôtelier

Les carrières

Les terrains aménagés pour accueillir des caravanes

Les terrains de camping.

·  
·  
·  
·

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long du chemin départemental 541, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement des véhicules lourds et comporter au moins un trottoir.

#### ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

##### - Assainissement

###### . Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

###### . Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que sur un terrain d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques et à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur.

#### ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

#### ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 m.

#### ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas dépasser 15 % de la superficie du terrain support de la construction.

#### ARTICLE UI 10 - HAUTEUR

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10 mètres.  
La cote du plancher des constructions devra être supérieure à la cote des plus hautes eaux de la Berre.

#### ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol :

- Constructions à usage de bureaux ou de services

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment.

- Constructions à usage de commerce

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors oeuvre de vente ou d'exposition.

- Constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt

Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement, s'ajoutent les aires pour la manoeuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

#### ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les espaces libres autour des constructions et installations autorisées doivent être plantés.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

Z O N E    N A

Zone peu ou pas équipée réservée pour une urbanisation ultérieure.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les limites des règles 3 à 15 de la zone NC :

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

**ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR

Sans objet.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Zone peu ou pas équipée, urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble ou à terme. Elle se divise en trois secteurs : I NAa, II NAa, III NAa.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :
  - l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans les limites des règles de la zone NC.

2. a en I NAa

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UD ne sont ici autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- . Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
- . Chaque opération doit comporter au moins 6 constructions par tranche de 5 000 m<sup>2</sup>
- . En l'absence de T.L.E., les modalités de financement et d'entretien des équipements nécessaires et liés à l'opération doivent être définies en accord avec la commune.

Ces constructions sont alors soumises au corps de règles de la zone UD.

2. b en II NAa

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UD, à l'exception de lotissements et groupes d'habitations, ne seront autorisées que lorsque le réseau public d'eau potable aura été renforcé.

Ces constructions seront alors soumises au corps de règles de la zone UD à l'exception des articles 5, 6 et 14.

2. c en III NAa

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UD ne seront autorisées que lorsque les équipements publics nécessaires (notamment voirie et assainissement) auront été réalisés.

Ces constructions seront alors soumises au corps de règles de la zone UD.

ARTICLE NA a 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAa 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE

: Sans objet.

ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NAa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- en I NAa et III NAa

Sans objet.

- en II NAa

La construction d'un bâtiment d'habitation n'est autorisée que sur un terrain d'au moins 1 500 m<sup>2</sup>.

ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- en I NAa et III NAa

Sans objet.

en II NAa

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE NAa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NAa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR

Sans objet.

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE NAa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NAa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

- En I NAa et III NAa

- Sans objet.

- En II NAa

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre.

Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une réfection sans extension d'une construction existante.

ARTICLE NAa 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Zone agricole protégée.

Elle comporte un secteur NCc où les carrières sont autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage agricole

-Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

-Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation ferroviaire.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles

- l'aménagement et l'extension des autres constructions à usage d'habitation dans la limite d'une surface hors oeuvre nette de 250 m2.

- les constructions à usage industriel ou d'artisanat sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles
- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles
- les carrières et les installations classées liées aux carrières dans le secteur NCc et sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état à fixer par les administrations techniques intéressées et la Commune.  
Il est notamment demandé une exploitation par tranche d'environ 3 hectares et une remise en état à des fins agricoles.
- les constructions à usage d'équipement collectif/ sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone et n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la Commune.

*construction pour usage agricole*

*particulier*

*liste d'équipement*

*les Axes de la DDAF*

*sur ce qui est*

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des cas énumérés à l'article NC 1, paragraphe 2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage :
  - . de bureaux ou de services
  - . de commerce ou d'artisanat
  - . d'entrepôts commerciaux
  - . d'habitation
  - . hôtelier
  - . industriel
  - . de stationnement collectif

Les abris de jardin de plus de 12 m<sup>2</sup>

Les lotissements

Les carrières sauf dans le secteur NCC

Les installations classées.

La transformation des cabanons agricoles en maison d'habitation est notamment interdite.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé, suivant les indications du service responsable, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Le long des chemins départementaux 541 et 217, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### - Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

#### ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### - Assainissement

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est admis.

#### ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles devront être telles qu'elles permettent la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, la surface des parcelles sera au minimum de 1 000 m<sup>2</sup> pour une construction raccordable au réseau public d'eau potable et au minimum de 4 000 m<sup>2</sup> dans le cas contraire.

#### ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le recul indiqué au plan. A défaut d'indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques et à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

Si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, les services techniques compétents pourraient imposer une implantation différente.

#### ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

La réfection d'une construction ne respectant pas la règle ci-dessus est admise.

#### ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE NC 10 - HAUTEUR

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10 Mètres.

-Les normes de hauteur ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

#### ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions ou installations à usage agricole, industriel ou d'artisanat, doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée.

Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

#### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

La surface hors oeuvre nette des constructions à usage d'habitation non directement liées et nécessaires aux activités agricoles est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

Cette limite ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement à des fins d'habitation d'une construction existante.

#### ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

# ZONE ND

**Zone naturelle protégée. On distingue le secteur NDL, à vocation d'équipements sportifs et loisirs**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ND 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

#### Zone ND

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date de publication du P.O.S.

#### Secteur NDL

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date de publication du P.O.S.,
- l'aménagement et l'extension des bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à vocation de sports et de loisirs,
- les annexes des bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à vocation de sports et de loisirs, y compris les aires de stationnement.

### ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Zone ND

A l'exception des cas énumérés à l'article ND 1, les occupations et utilisations du sol suivantes interdites :

- Les constructions à usage :
  - de bureaux ou de services,
  - de commerce ou d'artisanat,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - d'équipements collectifs,
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - industriel,
  - de stationnement.
- Les abris de jardin de plus de 12 m<sup>2</sup>,
- Les lotissements,
- Les carrières,
- Les installations classées,
- Les "installations et travaux divers",
- Le stationnement pendant plus de 3 mois des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés pour accueillir des caravanes,
- Les terrains de camping.

#### Secteur NDL

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article ND1 sont interdites.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction à usage d'habitation doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.

### ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

- Assainissement

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est admis.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles devront être telles qu'elles permettent la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, la surface des parcelles sera au minimum de 1 000 m<sup>2</sup> pour une construction raccordable au réseau public d'eau potable et au minimum de 4 000 m<sup>2</sup> dans le cas contraire.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le recul indiqué au plan. A défaut d'indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques et à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10 mètres.

-Les normes de hauteur ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE IV

RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIFS

ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit d'un rappel des articles du code de l'urbanisme importants pour l'utilisation du sol.

• REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

Article L 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économique, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

• REGLES GENERALES DE L'URBANISME qui restent applicables dans les territoires dotés d'un plan d'occupation des sols

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 surbordonnée 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 et de la commission départementale d'urbanisme".

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 des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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 des 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

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

- a) La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;
- b) La contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;
- c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1585 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

## 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° 76.628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c) de l'article R 122.15.

## 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.

## . PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME - PLANS D'OCCUPATION DES SOLS -

## 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 les paysages et, d'autre part, de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement.

Les dispositions du présent article valent "loi d'aménagement et d'urbanisme" au sens de l'article L 111.1.1 du présent code.

## 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.

A cette fin, ils doivent :

1° Délimiter des zones urbaines en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols ainsi que les structures agricoles et l'existence de zones de terrain produisant des denrées de qualité supérieure et des zones comportant des équipements spéciaux importants et déterminer des zones d'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 ;

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 ;

7° Délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;

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

"Les règles mentionnées au 2° et au 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 orientations définies par les chartes intercommunales.

## . COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

## Article R 123.22

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 construits 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 (II,3°) 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 inscrite 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 (2°,e) ;

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.

## 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 aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Des surfaces de planchers 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.

• EMBLEMES RESERVES

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, à compter du jour où le plan est rendu public, même, si à cette date une décision de sursis 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 dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande". Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L 123.5 et L 123.7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L 125.1.

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

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, 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 au II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 Octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le plan d'occupation des sols".

"Si, trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité administrative par le propriétaire".

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 8 de l'ordonnance n° 58.997 du 23 Octobre 1958 relative à l'expropriation.

#### Article R 123.32

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1 la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans les emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire demandant l'application des dispositions de l'article L 123 doit adresser sa demande, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, au Maire, qui en saisit dans les meilleurs délais, si la commune n'est pas bénéficiaire de l'emplacement réservé, la collectivité. Le délai prévu audit article court à partir de la date de l'avis de réception.

L'acquisition peut être faite par une collectivité ou par un service autre que celui au bénéfice duquel la réserve est inscrite au plan, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

"Six mois avant l'expiration du délai de deux ans, le Maire, après consultation de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué, fait connaître au propriétaire si le bénéficiaire de l'emplacement décide de proroger le délai dans les conditions fixées à l'article L 123.9".

"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".

Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, la décision de prorogation du délai est prise après consultation du directeur départemental de l'Agriculture et du Maire de la commune où se trouve situé l'emplacement réservé.

#### • ESPACES BOISES CLASSES

#### 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, attenants ou non à des habitations.

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 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 à 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 classée conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

#### 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.