

Département de l'Aisne

COMMUNE DE ESSOMES SUR MARNE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

Titre 1 Dispositions générales7

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan 7

Article 2 - Division du territoire en zones 7

Titre 2 Définition et typologie des zones et secteurs du P.L.U.11

Titre 3 Lexique.....13

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 13

Article 10 - Hauteur des constructions 13

Titre 4 Dispositions applicables aux zones urbaines14

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA 14

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites 14

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition..... 14

Article UA 3 - Accès et voirie..... 16

Article UA 4 - Desserte par les réseaux 16

Article UA 5 - Surface et formes des parcelles 17

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 17

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 18

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 18

Article UA 9 - Emprise au sol 18

Article UA 10 - Hauteur des constructions..... 18

Article UA 11 - Aspect extérieur 19

Article UA 12 - Stationnement des véhicules..... 24

Article UA 13 - Espaces verts et plantations..... 26

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 26

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales..... 26

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 26

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB 27

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites 27

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition..... 27

Article UB 3 - Accès et voirie..... 28

Article UB 4 - Desserte par les réseaux 29

Article UB 5 - Surface et formes des parcelles 30

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 30

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 30

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 31

Article UB 9 - Emprise au sol 31

Article UB 10 - Hauteur des constructions 31

Article UB 11 - Aspect extérieur 32

Article UB 12 - Stationnement des véhicules 37

Article UB 13 - Espaces verts et plantations..... 38

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) 38

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	39
Article UB 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	39
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UC.....	40
Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	40
Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	40
Article UC 3 - Accès et voirie	41
Article UC 4 - Desserte par les réseaux.....	42
Article UC 5 - Surface et formes des parcelles.....	43
Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	43
Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	43
Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	44
Article UC 9 - Emprise au sol.....	44
Article UC 10 - Hauteur des constructions	44
Article UC 11 - Aspect extérieur	45
Article UC 12 - Stationnement des véhicules	50
Article UC 13 - Espaces verts et plantations.....	51
Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	52
Article UC 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	52
Article UC 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	52
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone U1a	53
Article U1a 1– Occupations et utilisations du sol interdites.....	53
Article U1a 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières	53
Article U1a 3 – Accès et voirie	54
Article U1a 4 – Desserte par les réseaux.....	55
Article U1a 5 – Caractéristiques des terrains.....	56
Article U1a 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	56
Article U1a 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	56
Article U1a 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	56
Article U1a 9 – Emprise au sol.....	57
Article U1a 10 – Hauteur maximale des constructions.....	57
Article U1a 11 – Aspect extérieur des constructions	57
Article U1a 12 - Stationnement	58
Article U1a 13 Espaces libres et plantations	59
Article U1a 14 – Coefficient d’occupation du sol.....	60
Article U1a 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	60
Article U1a 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	60
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone U1b	61
Article U1b 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article U1b 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières	61
Article U1b 3 – Accès et voirie	62
Article U1b 4 – Desserte par les réseaux.....	63
Article U1b 5 – Caractéristiques des terrains.....	64
Article U1b 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	64
Article U1b 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article U1b 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	65
Article U1b 9 – Emprise au sol.....	65

Article UIb 10 – Hauteur maximale des constructions.....	65
Article UIb 11 – Aspect extérieur des constructions	65
Article UIb 12 - Stationnement.....	66
Article UIb 13 Espaces libres et plantations	67
Article UIb 14 – Coefficient d’occupation du sol.....	68
Article UIb 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	68
Article UIb 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	68

Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone US 69

Article US 1– Occupations et utilisations du sol interdites	69
Article US 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières.....	69
Article US 3 – Accès et voirie	70
Article US 4 – Desserte par les réseaux.....	71
Article US 5 – Caractéristiques des terrains	71
Article US 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	72
Article US 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	72
Article US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	72
Article US 9 – Emprise au sol	72
Article US 10 – Hauteur maximale des constructions	72
Article US 11 – Aspect extérieur des constructions.....	72
Article US 12 - Stationnement.....	74
Article US 13 Espaces libres et plantations	74
Article US 14 – Coefficient d’occupation du sol	74
Article US 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	74
Article US 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	74

Titre 5 Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....75

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU 75

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	75
Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	75
Article 1AU 3 - Accès et voirie.....	76
Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux	77
Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles	77
Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	78
Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	78
Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	79
Article 1AU 9 - Emprise au sol	79
Article 1AU 10 - Hauteur des constructions.....	79
Article 1AU 11 - Aspect extérieur	80
Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules.....	84
Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations.....	85
Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	86
Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	86
Article 1AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.	86

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU 87

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites	87
Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	87

Article 2AU3 – Accès et voirie	87
Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux.....	87
Article 2AU 5 – Caractéristique des terrains	87
Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	87
Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	87
Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	88
Article 2AU 9 – Emprise au sol	88
Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions	88
Article 2AU 11 – Aspect extérieur	88
Article 2AU 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement	88
Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....	88
Article 2AU 14 – Coefficient d’occupation du sol	88
Article 2AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	89
Article 2AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.	89
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone AU1a	90
Article AU1a 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	90
Article AU1a 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières	90
Article AU1a 3 – Accès et voirie	91
Article AU1a 4 – Desserte par les réseaux.....	91
Article AU1a 5 – Caractéristiques des terrains	92
Article AU1a 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques....	92
Article AU1a 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	92
Article AU1a 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	93
Article AU1a 9 – Emprise au sol.....	93
Article AU1a 10 – Hauteur maximale des constructions	93
Article AU1a 11 – Aspect extérieur des constructions.....	93
Article AU1a12 - Stationnement.....	94
Article AU1a 13 Espaces libres et plantations	95
Article AU1a 14 – Coefficient d’occupation du sol	96
Article AU1a 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	96
Article AU1a 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.	96
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone AU1b.....	97
Article AU1b 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	97
Article AU1b 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières.....	97
Article AU1b 3 – Accès et voirie	98
Article AU1b 4 – Desserte par les réseaux	99
Article AU1b 5 – Caractéristiques des terrains	99
Article AU1b 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	100
Article AU1b 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	100
Article AU1b 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	100
Article AU1b 9 – Emprise au sol	100
Article AU1b 10 – Hauteur maximale des constructions	100
Article AU1b 11 – Aspect extérieur des constructions.....	101
Article AU1b 12 - Stationnement.....	102
Article AU1b 13 Espaces libres et plantations.....	103
Article AU1b 14 – Coefficient d’occupation du sol	103
Article AU1b 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	104

Article AUIb 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ... 104

Titre 6 Dispositions applicables aux zones agricoles105

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone A	105
Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	105
Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition	105
Article A 3 - Accès et voirie	106
Article A 4 - Desserte par les réseaux.....	106
Article A5 - Surface et forme des parcelles	107
Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ..	107
Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	108
Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	108
Article A9 - Emprise au sol.....	109
Article A10 - Hauteur des constructions	109
Article A11 - Aspect extérieur.....	109
Article A12 - Stationnement des véhicules	110
Article A13 - Espaces verts et plantations	111
Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).....	111
Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	111
Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	111

Titre 7 Dispositions applicables aux zones naturelles112

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone N.....	112
Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites	112
Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	112
Article N3 - Accès et voirie	113
Article N4 - Desserte par les réseaux	113
Article N5 - Surface et forme des parcelles	114
Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques..	114
Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	115
Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	115
Article N9 - Emprise au sol	115
Article N10 - Hauteur des constructions.....	116
Article N11 - Aspect extérieur	116
Article N12 - Stationnement des véhicules.....	121
Article N13 - Espaces verts et plantations	121
Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	121
Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	121
Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	121

Titre 8 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer122

Les annexes125

Annexe n°1 : Règlement du lotissement des Coquelicots	126
Annexe n°2 : Cahier de recommandations et de prescriptions de la ZZPAU	133

Titre 1 Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme. En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Essômes-sur-Marne aux documents graphiques n°4.2A, 4.2.B1, 4.2.B2, 4.2.B3.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières

➔ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A1, 4.2.A2 et 4.2.B. par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- UA qui comprend le secteur UAa
- UB
- UC qui comprend le secteur UCa
- Ula
- UIb
- US

➔ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A, 4.2.B1, 4.2.B2, 4.2.B3. par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones :

- 1AU
- 2AU
- AUla
- AUlb

➔ Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°.2A, 4.2.B1, 4.2.B2, 4.2.B3 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Elle comprend le secteur Ac.

➔ **Zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°.2A, 4.2.B1, 4.2.B2, 4.2.B3 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. Elle comprend le secteur N1.

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 3, 4, 5, 6 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre 2, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ARTICLE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- ARTICLE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions 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 maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11.
- ARTICLE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- ARTICLE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et- de loisirs et de plantations.

- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.**
- **Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.**
- **Les secteurs à risque.**
- **Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.**

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'une voie de desserte – 5 mètres d'emprise	230 m2	Commune de Essômes sur Marne
2	Espace public et ouvrage hydraulique	800 m2	Commune de Essômes sur Marne
3	Voie d'accès à la zone 1AU	240 m2	Commune de Essômes sur Marne
4	Création d'une sente piétonne – 2 mètres d'emprise	290 m2	Commune de Essômes sur Marne
5	Aménagement du parcours de santé	100 m2	Commune de Essômes sur Marne
6	Aménagement du parcours de santé	270 m2	Commune de Essômes sur Marne
7	Aménagement du parcours de santé	200 m2	Commune de Essômes sur Marne
8	Elargissement du chemin de la Fontaine Féréol : 4	510 m2	Commune de Essômes sur Marne

	mètres d'emprise		
9	Création d'un ouvrage hydraulique	6 080 m ²	Commune de Essômes sur Marne
10	Création d'un ouvrage hydraulique	7 430 m ²	Commune de Essômes sur Marne
11	Création d'un ouvrage hydraulique	2 030 m ²	Commune de Essômes sur Marne
12	Création d'un ouvrage hydraulique	2 060 m ²	Commune de Essômes sur Marne
13	Création d'un ouvrage hydraulique	2 390 m ²	Commune de Essômes sur Marne
14	Création d'un ouvrage hydraulique	680 m ²	Commune de Essômes sur Marne
15	Création d'un ouvrage hydraulique	2 380 m ²	Commune de Essômes sur Marne
16	Création d'un ouvrage hydraulique	1150 m ²	Commune de Essômes sur Marne
17	Création d'un ouvrage hydraulique	4 050 m ²	Commune de Essômes sur Marne

Titre 2 Définition et typologie des zones et secteurs du P.L.U.

➔ **LES ZONES URBAINES (U)** : Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire communal de ESSOMES-SUR-MARNE :

- La zone UA : Cette zone correspond au bâti ancien dense implanté principalement à l'alignement et donnant une forte impression de continuité bâtie. En outre, la zone UA est, pour partie, comprise dans le périmètre de la ZPPAUP et comporte, en conséquence, un secteur UAa.
- La zone UB correspond au secteur périphérique contigu de la zone centrale, moins dense et où les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement.
- La zone UC correspond aux extensions plus récentes sous forme de constructions individuelles, généralement isolées sur la parcelle, aux lotissements réalisés au cours des dernières décennies, à un ensemble de constructions groupées et à de grandes parcelles à faible densité. En outre, la zone UC est, pour parti, comprise dans le périmètre de la ZPPAUP et comporte, en conséquence, un secteur UCa.
- La Zone UIa : zone urbaine d'activités économiques.
- La zone UIb : zone urbaine d'activités commerciales, bureaux et services.
- La Zone US : correspond aux équipements publics ou ouverts au public à vocation de loisirs, de sports et culturels.

➔ **LES ZONES A URBANISER (AU)** : Zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverts à l'urbanisation. On distingue sur le territoire de ESSOMES-SUR-MARNE :

- La zone 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.
- La zone 2AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU.
- La zone AUIa: zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
- La zone AUIb : zone à urbaniser à vocation d'activités commerciales, bureaux et services

➔ **LES ZONES AGRICOLES (A)** : La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Av : secteur viticole.

➔ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)** : La zone N correspond aux secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend le secteur NL : secteur naturel où les constructions et installations liées aux activités ludiques sont autorisées

Titre 3 Lexique

Définitions

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction. En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé ou d'un Plan d'alignement, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par ce document.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire. En cas de terrain en pente, la mesure définie ci-dessus sera prise par sections nivelées de 15 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Titre 4 Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au document n°5.1.

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception des cas prévus à l'article UA 2 :

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500m² de surface de vente,
- Les affouillements et exhaussements non liés à des impératifs techniques
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sous réserve de l'article UA2.
- Les établissements qui, par leurs nuisances ou leur aspect, sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Toute construction, installation ou remblai ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeux et de sports,
 - Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à*

l'activité agricole ou forestière,

- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation*
- *En application des articles L 430-1 et L 430-2 du Code de l'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou en partie) sont soumises à l'obtention d'un permis sur tout le territoire communal.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés,*
- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421.-1 du code de l'urbanisme. En application de l'article 13 ter de la loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.*
- *Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 1003, classée voie de type 1, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.*
- *Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Sont admis sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation pourront être admises si elles s'avèrent indispensables au bon fonctionnement du quartier et si toutes les précautions sont prises pour éviter danger et gêne pour le voisinage.
- L'aménagement ou extension de bâtiments liés à une activité économique existante sous réserve que ces travaux n'aboutissent pas à une aggravation des nuisances. L'autorisation peut éventuellement être subordonnée à une réduction des nuisances.

Article UA 3 - Accès et voirie

Rappels

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

3.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voiries

- Les constructions et installations doivent être desservies par les voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de Lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4 . 1 Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire ; dans ce cas, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- En outre ces installations devront être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Article UA 5 - Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règles d'implantation :

- Les constructions nouvelles doivent par leur implantation contribuer à maintenir le caractère de continuité bâtie du secteur. Pour cela, les constructions nouvelles seront édifiées à l'alignement Elles peuvent également être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimal de 2,50 m et maximal de 5 mètres. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur plein d'une hauteur totale de 2 mètres (accès piéton et automobile non compris).
- Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions peuvent être transformées ou surélevées au même nu que la façade.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut-être implantée à moins de 10 mètres des berges des rus et cours d'eau.

7.2. Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments. existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins:

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

8.1. La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1. Règles de hauteur

- La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel est limitée à 7.50 mètres à l'égout des toitures. Des dérogations à cette limitation pourront être accordées dans le cadre de raccord avec des constructions existantes et pour des motifs concourant à

l'amélioration architecturale, notamment afin d'offrir la possibilité de réaliser des maisons à caractère « d'architecte » ou innovantes utilisant des matériaux nobles comme le bois les moellons et la pierre.

- Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.
- Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées dans le tissu urbain ancien (centre village notamment) pour permettre l'intégration du bâtiment à l'épannelage existant.
- Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur peut être portée à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1. Rappels et principes généraux

- Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris en secteur UAa devront se conformer au règlement et recommandations de la ZPPAUP. Il sont soumis à autorisation spéciale, délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- 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, 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.
- Les prescriptions architecturales suivantes visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine. Dans le cas de l'architecture contemporaine, c'est-à-dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain, au sens d'innovant, la préoccupation majeure sera une insertion urbaine de qualité, notamment en matière d'échelle et de couleurs.

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

11.2. Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.
- Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan .sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre, la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles.
- Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

11.3. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture. étrangère à la région,
- les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que les fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses...
- tout exhaussement et affouillement modifiant la pente du terrain naturel,

11.3.1. Forme et volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, notamment dans les centres de hameaux en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages.

11.3.2. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- L'inclinaison des pentes de toit pourra varier entre 35° et 50°.
- Les toitures à deux versants correspondants à la tradition locale seront la règle générale, toutefois les toits à la « Mansart" sont autorisés dans le centre des bourgs.
- Les croupes ou absides sont autorisées pour les constructions d'angle.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 6 mètres de longueur de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison de toutes les pentes devra respecter les règles ci-dessus, les versants latéraux devront même si possible présenter une pente supérieure.
- La toiture ne comportera pas de débords sur les murs pignons. En façade, les corniches seront admises. Le débordement en façade sera toléré sur 20 cm à compter du nu de la façade.

Ouvertures de toiture :

- Les lucarnes traditionnelles avec fronton, à capucine, à croupe ou en œil de bœuf comporteront des huisseries plus hautes que larges.
- Les chiens-assis, les outeaux sont interdits.
- Les verrières, châssis de toitures, tabatières sont autorisés.

11.3.3. Matériaux de couverture

- Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle ou l'ardoise ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques. Ainsi seront autorisés :
 - La tuile mécanique plate, sans cote, petit moule (20 tuiles/m² minimum) de teinte terre cuite.
 - L'ardoise de forme rectangulaire, pose aux crochets ou clouée. Pose surie diagonale interdite.
 - Le bardeau d'asphalte imitant par sa forme et sa couleur la tuile plate ou l'ardoise,
 - Tout matériau nouveau qui viendrait à apparaître et serait de forme, d'appareillage et de couleur identique aux matériaux autorisés après accord des services compétents.

- Les matériaux d'imitation ou industriels sont interdits.
- En secteur UAa : Ne seront autorisées que les couvertures en tuiles plates traditionnelles, en tuiles mécaniques plates petit moule sans cote (20 tuiles/m² minimum) et en ardoises (constructions importantes ou avec toit à la Mansard).

11.3.4. Façades

- Les façades sans revêtements seront exécutées :
 - en pierres de taille utilisées et appareillées avec des joints fins non accusés ni par la couleur, ni par le relief.
 - en moellons de meulière ou pierres calcaires avec des joints largement beurrés, non soulignés.
- Les façades exécutées en autres matériaux seront enduites au moyen :
 - d'un enduit gras à la chaux vive talochée,
 - d'un enduit de substitution taloché ayant le même grain et les mêmes couleurs que les enduits traditionnels (sable, pierre, ocre pale...),
 - d'une peinture de mêmes couleurs que celle des façades traditionnelles. (sable, pierre, ocre pale...).
 - Les maçonneries crépies ne comprendront jamais de faux joints d'appareil.
- Les murs de constructions réalisés sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.
- Sont interdits les moellons bosselés et les enduits à fort relief (type enduit tyrolien, à gros grain, enduits tirés à l'éponge, pseudo rustiques).

11.3.5. Les percements

- Leur forme, dimension et proportion s'inspireront de caractéristiques des ouvertures des constructions traditionnelles.
- Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre.
- La proportion des ouvertures sera au maximum de 2 en largeur pour 3 en hauteur à l'exception des rez-de-chaussée.
- En secteur UAa :
 - La multiplication des portes-fenêtres en rez-de-chaussée doit être évitée. Elles ne devront pas être visibles de la rue.

- Les vérandas autorisées ne devront pas porter atteinte à l'équilibre des proportions de la construction principale. Leur longueur ne devra excéder 1/3 de la longueur du bâtiment d'habitation.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes, selon les teintes précisées au cahier de recommandations. Les volets persiennes à l'ancienne sont conseillés. Les volets à barre sont admis sans écharpe. Sont interdits les volets roulants, les portes de garage à enroulement (cf ZPPAUP, cahier de recommandation page 6).

11.3.6. Les garages et annexes

- S'ils ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. En dehors des toitures terrasses autorisées, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.
- Les toitures des annexes et garages pourront présenter une pente plus faible que celle de la construction principale, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.
- Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes ou garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excèdent pas la hauteur.

11.3.7. Constructions diverses

- Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeurent possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.3.8 - Bâtiments d'activités

- Les bâtiments autorisés doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les toitures en fibrociment, bacs acier ou matériaux similaires doivent être de teinte brun-rouge.
- Les façades doivent être traitées en matériaux traditionnels couverts d'un enduit ou d'une peinture dans les mêmes tons que les bâtiments traditionnels ou réalisés en bois de teinte sombre.

11.3.9. Clôtures

- En limites séparatives et en fond de parcelles, les clôtures doivent être dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Elles seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, soit de bois, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale. S'il est réalisé un mur bahut sa hauteur de dépassera pas 0.50 mètres. Quel que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Des plantations d'arbres d'essences locales ou des haies vives champêtres, taillées ou non, en limites séparatives seront prévues de manière à insérer les constructions dans l'environnement naturel. Les plantations traditionnelles existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalente. Les grillages, murets, piliers, portails et portillons devront avoir une hauteur similaire afin de constituer un front continu le long de la rue ou de la voie.
- Sont interdits les clôtures dont les reculs de portail de plus d'un mètre par rapport à la limite de la parcelle.

11.3.10 Façades commerciales et enseignes en secteur UAa

- Les façades commerciales devront s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu urbain ancien aux caractéristiques architecturales traditionnelles.
- Les matériaux conseillés pour la fabrication des enseignes seront le bois et le métal.
- Les matériaux de couleurs trop tapageuses ne seront pas admis ainsi que les matériaux trop contemporains qui ne s'intègrent pas dans un tissu urbain ancien semi rural (enseignes suspendues en néon, panneaux luminescents, etc...).
- Les caissons lumineux sont interdits (Cf ZPPAUP page 7).

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas

- pour les logements locatifs financés avec prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé à une unité par logement maximum.
- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la

superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité, des places de stationnement.

12.2. Nombre d'emplacements

❖ Constructions à usage d'habitat

- Il sera aménagé 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 120 m² et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Dans les lotissements et opérations groupés sera en outre réalisé un emplacement banalisé pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- Dans le cas d'extension, il sera aménagé, sauf impossibilité technique justifiée, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvellement créée.

❖ Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

❖ Constructions à usage commercial

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ Constructions à usage artisanal ou industriel

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ Autres constructions ou occupation du sol

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

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter un aménagement paysager.

12.3. En cas de non réalisation de la totalité ou partie du nombre-de places de stationnement nécessaire au projet, une participation financière est exigée pour le nombre de places manquantes. Cette participation financière est définie par une délibération du conseil municipal fixant le montant exigible par place manquante.

Article UA 13 - Espaces verts et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation exclusive d'essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.
- Les parties du terrain; non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit. Les constructions utilisant un dispositif de géothermie ne sont pas soumises à cette règle.
- Les-espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont Classés à protéger.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

14.1. Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est limité à 0,80 sauf pour les constructions uniquement affectées à l'habitation pour lesquelles il est limité à 0,60.

14.2. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au document n°5.1.

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception des cas prévus à l'article UB 2 :

- Les affouillements et exhaussements non liés à des impératifs techniques
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les établissements qui, par leurs nuisances ou leur aspect, sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Toute construction, installation ou remblai ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeux et de sports,
 - Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation*
- *En application des articles L 430-1 et L 430-2 du Code de l'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou en partie) sont soumises à l'obtention d'un permis sur tout le territoire*

communal.

- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421.-1 du code de l'urbanisme. En application de l'article 13 ter de la loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.*
- *Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 1003, classée voie de type 1, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.*
- *Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

2.1. Sont admis sous conditions :

- Les installations classées existantes dont la création ne serait pas autorisée peuvent demeurer à leur emplacement actuel. Toutefois, elles ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, ni aucune affectation autre que celle à laquelle elles sont soumises actuellement. En outre, lorsque pour une raison quelconque, elles cessent leur exploitation, les terrains et bâtiments ne peuvent être réaffectés à aucun usage autre que ceux prévus dans le règlement.
- L'aménagement ou extension de bâtiments liés à une activité économique existante sous réserve que ces travaux n'aboutissent pas à une aggravation des nuisances. L'autorisation peut éventuellement être subordonnée à une réduction des nuisances.

Article UB 3 - Accès et voirie

Rappels

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

3.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voiries

- Les constructions et installations doivent être desservies par les voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de Lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Dans le cadre de groupes d'habitations, il pourra être exigé que le nombre d'accès sur les voies suivantes soit limité au strict minimum : Rd 1003, Rd 969, Rd 1390.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4 . 1 Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire de réseau public

d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire ; dans ce cas, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

- Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- En outre ces installations devront être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Article UB 5 - Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règles d'implantation :

- Les constructions seront édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions principales à usage d'habitation seront édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions peuvent être transformées ou surélevées au même nu que la façade.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux

points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut-être implantée à moins de 10 mètres des berges des rus et cours d'eau.

7.2. Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments. existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins:

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

8.1. La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UB 9 - Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol est limitée à :

- 50 % pour les constructions à usage d'habitat
- 60 % pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements.

9.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1. Règles de hauteur

- La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures (soit R+1+combles aménageables). Des dérogations à cette limitation pourront être accordées dans le cadre de raccord avec des constructions existantes et pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin d'offrir la possibilité de réaliser des maisons à caractère « d'architecte » ou innovantes utilisant des matériaux nobles comme le bois les moellons et la pierre.
- Toutefois pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur peut être portée à 10 mètres au faîtage.
- Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1. Rappels et principes généraux

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- 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, 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.
- Les prescriptions architecturales suivantes visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine. Dans le cas de l'architecture contemporaine, c'est-à-dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain, au sens d'innovant, la préoccupation majeure sera une insertion urbaine de qualité, notamment en matière d'échelle et de couleurs.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire

l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

11.2. Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

11.3. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que les fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses...
- tout exhaussement et affouillement modifiant la pente du terrain naturel,

11.3.1. Forme et volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, notamment dans les centres de hameaux en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.
- Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages.

11.3.2. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- L' inclinaison des pentes de toit pourra varier entre 35° et 50°.

- Les toitures à deux versants correspondants à la tradition locale seront la règle générale, toutefois les toits à la « Mansart" sont autorisés dans le centre des bourgs.
- Les croupes ou absides sont autorisées pour les constructions d'angle.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 6 mètres de longueur de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison de toutes les pentes devra respecter les règles ci-dessus, les versants latéraux devront même si possible présenter une pente supérieure.
- La toiture ne comportera pas de débords sur les murs pignons. En façade, les corniches seront admises. Le débordement en façade sera toléré sur 20 cm à compter du nu de la façade.

Ouvertures de toiture :

- Les lucarnes traditionnelles avec fronton, à capucine, à croupe ou en œil de bœuf comporteront des huisseries plus hautes que larges.
- Les chiens-assis, les outeaux sont interdits.
- Les verrières, châssis de toitures, tabatières sont autorisés.

11.3.3. Matériaux de couverture

- Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle ou autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques. Les matériaux d'imitation ou industriels sont interdits. Seront cependant autorisés :
 - la tuile mécanique plate, petit moule (20 tuiles/rn minimum) de teinte terre cuite.
 - le bardeau d'asphalte imitant par sa forme et sa couleur la tuile plate.
 - tout matériau nouveau qui viendrait à apparaître et serait de forme et d'appareillage et de couleur identique à la tuile plate après accord des services compétents
 - L'ardoise sera autorisée pour les constructions avec toit à la Mansard ou pour des constructions importantes tels que les bâtiments publics.

11.3.4. Façades

- Les façades sans revêtements seront exécutées :
 - en pierres de taille utilisées et appareillées avec des joints fins non accusés ni par la couleur, ni par le relief.
 - en moellons de meulière ou pierres calcaires avec des joints largement beurrés, non soulignés.
- Les façades exécutées en autres matériaux seront enduites au moyen :

- d'un enduit gras à la chaux vive talochée,
- d'un enduit de substitution taloché ayant le même grain et les mêmes couleurs que les enduits traditionnels (sable, pierre, ocre pale...),
- d'une peinture de mêmes couleurs que celle des façades traditionnelles. (sable, pierre, ocre pale...).
- Les maçonneries crépies ne comprendront jamais de faux joints d'appareil.
- Les murs de constructions réalisés sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.
- Sont interdits les moellons bosselés et les enduits à fort relief (type enduit tyrolien, à gros grain, enduits tirés à l'éponge, pseudo rustiques).

11.3.5. Les percements

- Leur forme, dimension et proportion s'inspireront de caractéristiques des ouvertures des constructions traditionnelles.
- Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre.
- La proportion des ouvertures sera au maximum de 2 en largeur pour 3 en hauteur à l'exception des rez-de-chaussée.

11.3.6. Les garages et annexes

- S'ils ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. En dehors des toitures terrasses autorisées, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.
- Les toitures des annexes et garages pourront présenter une pente plus faible que celle de la construction principale, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.
- Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes ou garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excèdent pas la hauteur.

11.3.7. Constructions diverses

- Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeurent possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.3.8 - Paraboles

- Les paraboles seront installées de préférence, côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. Elles seront de dimension modeste, limitées à une par habitation et de teinte neutre. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtes.

11.3.9 - Bâtiments d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les toitures en fibrociment, bacs acier ou matériaux similaires doivent être de teinte brun-rouge..
- Les façades doivent être traitées en matériaux traditionnels couverts d'un enduit ou d'une peinture dans les mêmes tons que les bâtiments traditionnels ou réalisés en bois de teinte sombre.

11.3.10. Clôtures

- En limites séparatives et en fond de parcelles, les clôtures doivent être dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Elles seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, soit de bois, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale. S'il est réalisé un mur bahut sa hauteur de dépassera pas 0.50 mètres. Quel que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Des plantations d'arbres d'essences locales ou des haies vives champêtres, taillées ou non, en limites séparatives seront prévus de manière à insérer les constructions dans l'environnement naturel. Les plantations traditionnelles existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalente. Les grillages, murets, piliers, portails et portillons devront avoir une hauteur similaire afin de constituer un front continu le long de la rue ou de la voie.
- Sont interdits les clôtures dont les reculs de portail de plus d'un mètre par rapport à la limite de la parcelle.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :

- pour les logements locatifs financés avec prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé à une unité par logement maximum,
- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité, des places de stationnement.

12.2. Nombre d'emplacements

❖ Constructions à usage d'habitat

- Il sera aménagé 2 places par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 120 m² et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Dans les lotissements et opérations groupés sera en outre réalisé un emplacement banalisé pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.
- Dans le cas d'extension, il sera aménagé, sauf impossibilité technique justifiée, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvellement créée.

Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

❖ Constructions à usage commercial

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

Constructions à usage artisanal ou industriel

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ **Autres constructions ou occupation du sol**

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

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter un aménagement paysager.

12.3. En cas de non réalisation de la totalité ou partie du nombre-de places de stationnement nécessaire au projet, une participation financière est exigée pour le nombre de places manquantes. Cette participation financière est définie par une délibération du conseil municipal fixant le montant exigible par place manquante.

Article UB 13 - Espaces verts et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation exclusive d'essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.
- Les parties du terrain; non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit. Les constructions utilisant un dispositif de géothermie ne sont pas soumises à cette règle.

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

14.2. Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est limité à 0,60 sauf pour les constructions uniquement affectées à l'habitation pour lesquelles il est limité à 0,50.

14.2. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article UB 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception des cas prévus à l'article UC 2 :

- Les affouillements et exhaussements non liés à des impératifs techniques
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les établissements qui, par leurs nuisances ou leur aspect, sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Toute construction, installation ou remblai ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeux et de sports,
 - Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation*
- *En application des articles L 430-1 et L 430-2 du Code de l'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou en partie) sont soumises à l'obtention d'un permis sur tout le territoire communal.*
- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421.-1 du code de l'urbanisme. En*

application de l'article 13 ter de la loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

- *Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 1003, classée voie de type 1, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.*
- *Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

2.1. Sont admis sous conditions :

- Les installations classées existantes dont la création ne serait pas autorisée peuvent demeurer à leur emplacement actuel. Toutefois, elles ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, ni aucune affectation autre que celle à laquelle elles sont soumises actuellement. En outre, lorsque pour une raison quelconque, elles cessent leur exploitation, les terrains et bâtiments ne peuvent être réaffectés à aucun usage autre que ceux prévus dans le règlement.
- L'aménagement ou extension de bâtiments liés à une activité économique existante sous réserve que ces travaux n'aboutissent pas à une aggravation des nuisances. L'autorisation peut éventuellement être subordonnée à une réduction des nuisances.

Article UC 3 - Accès et voirie

Rappels

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

3.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voiries

- Les constructions et installations doivent être desservies par les voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de Lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Dans le cadre de groupes d'habitations, il pourra être exigé que le nombre d'accès sur les voies suivantes soit limité au strict minimum : Rd 1003, Rd 969, Rd 1390.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

4 . 1 Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire ; dans ce cas, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

- Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- En outre ces installations devront être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Article UC 5 - Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règles d'implantation :

- Les constructions seront édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions principales à usage d'habitation seront édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions peuvent être transformées ou surélevées au même nu que la façade.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

..

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut-être implantée à moins de 10 mètres des berges des rus et cours d'eau.

7.2. Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sous réserve :

- que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
- qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins:

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

8.1. La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UC 9 - Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol est limitée à :

- 30 % pour les constructions à usage d'habitat
- 60 % pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements.

9.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

10.1. Règles de hauteur

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures (soit R+1+combles aménageables). Des dérogations à cette limitation pourront être accordées dans le cadre de raccord avec des constructions existantes et pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin d'offrir la possibilité de réaliser des maisons à caractère « d'architecte » ou innovantes utilisant des matériaux nobles comme le bois les moellons et la pierre.

Toutefois pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur peut être portée à 10 mètres au faîtage.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiments.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UC 11 - Aspect extérieur

11.1. Rappels et principes généraux

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- 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, 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.
- Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris en secteur UCa devront se conformer au règlement et recommandations de la ZPPAUP. Ils sont soumis à autorisation spéciale, délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France
- Les prescriptions architecturales suivantes visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine. Dans le cas de l'architecture contemporaine, c'est-à-dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain, au sens d'innovant, la préoccupation majeure sera une insertion urbaine de qualité, notamment en matière d'échelle et de couleurs.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire

l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

11.2. Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

11.3. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que les fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses...
- tout exhaussement et affouillement modifiant la pente du terrain naturel,
- En secteur UCa : Toute addition de constructions adventives telles que vérandas préfabriquées, marquises, etc... qui porte atteinte au caractère de l'architecture traditionnelle sont interdites.

11.3.1. Forme et volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, notamment dans les centres de hameaux en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages.

11.3.2. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- L' inclinaison des pentes de toit pourra varier entre 35° et 50°.
- Les toitures à deux versants correspondants à la tradition locale seront la règle générale, toutefois les toits à la « Mansart" sont autorisés dans le centre des bourgs.
- Les croupes ou absides sont autorisées pour les constructions d'angle.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 6 mètres de longueur de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison de toutes les pentes devra respecter les règles ci-dessus, les versants latéraux devront même si possible présenter une pente supérieure.
- La toiture ne comportera pas de débords sur les murs pignons. En façade, les corniches seront admises. Le débordement en façade sera toléré sur 20 cm à compter du nu de la façade.

Ouvertures de toiture :

- Les lucarnes traditionnelles avec fronton, à capucine, à croupe ou en œil de bœuf comporteront des huisseries plus hautes que larges.
- Les chiens-assis, les outeaux sont interdits.
- Les verrières, châssis de toitures, tabatières sont autorisés.

11.3.3. Matériaux de couverture

- Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle ou autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques. Les matériaux d'imitation ou industriels sont interdits. Seront cependant autorisés :
 - la tuile mécanique plate, petit moule (20 tuiles/rn minimum) de teinte terre cuite.
 - le bardeau d'asphalte imitant par sa forme et sa couleur la tuile plate.
 - tout matériau nouveau qui viendrait à apparaître et serait de forme et d'appareillage et de couleur identique à la tuile plate après accord des services compétents
 - L'ardoise sera autorisée pour les constructions avec toit à la Mansard ou pour des constructions importantes tels que les bâtiments publics.
- En secteur UCa : Ne seront autorisées que les couvertures en tuiles plates traditionnelles, en tuiles mécaniques plates petit moule sans cote (20 tuiles/m2 minimum).

11.3.4. Façades

- Les façades sans revêtements seront exécutées :
 - en pierres de taille utilisées et appareillées avec des joints fins non accusés ni par la couleur, ni par le relief.
 - en moellons de meulière ou pierres calcaires avec des joints largement beurrés, non soulignés.
- Les façades exécutées en autres matériaux seront enduites au moyen :
 - d'un enduit gras à la chaux vive talochée,
 - d'un enduit de substitution taloché ayant le même grain et les mêmes couleurs que les enduits traditionnels (sable, pierre, ocre pale...),
 - d'une peinture de mêmes couleurs que celle des façades traditionnelles. (sable, pierre, ocre pale...).
 - Les maçonneries crépies ne comprendront jamais de faux joints d'appareil.
- Les murs de constructions réalisés sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.
- Sont interdits les moellons bosselés et les enduits à fort relief (type enduit tyrolien, à gros grain, enduits tirés à l'éponge, pseudo rustiques).

11.3.5. Les percements

- Leur forme, dimension et proportion s'inspireront de caractéristiques des ouvertures des constructions traditionnelles.
- Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre.
- La proportion des ouvertures sera au maximum de 2 en largeur pour 3 en hauteur à l'exception des rez-de-chaussée.
- En secteur UCa :
 - La multiplication des portes-fenêtres en rez-de-chaussée doit être évitée. Elles ne devront pas être visibles de la rue.
 - Les vérandas autorisées ne devront pas porter atteinte à l'équilibre des proportions de la construction principale. Leur longueur ne devra excéder 1/3 de la longueur du bâtiment d'habitation.
 - Les menuiseries extérieures doivent être peintes, selon les teintes précisées au cahier de recommandations. Les volets persiennes à l'ancienne sont conseillés. Les volets à barre et écharpes ne sont pas admis.

11.3.6. Les garages et annexes

- S'ils ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. En dehors des toitures terrasses autorisées, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.
- Les toitures des annexes et garages pourront présenter une pente plus faible que celle de la construction principale, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.
- Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes ou garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excèdent pas la hauteur.

11.3.7. Constructions diverses

- Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeurent possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.3.8 - Bâtiments d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les toitures en fibrociment, bacs acier ou matériaux similaires doivent être de teinte brun-rouge..
- Les façades doivent être traitées en matériaux traditionnels couverts d'un enduit ou d'une peinture dans les mêmes tons que les bâtiments traditionnels ou réalisés en bois de teinte sombre.

11.3.9. Clôtures

- En limites séparatives et en fond de parcelles, les clôtures doivent être dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Elles seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, soit de bois, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale. S'il est réalisé un mur bahut sa hauteur de dépassera pas 0.50 mètres. Quel que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

- Des plantations d'arbres d'essences locales ou des haies vives champêtres, taillées ou non, en limites séparatives seront prévus de manière à insérer les constructions dans l'environnement naturel. Les plantations traditionnelles existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalente. Les grillages, murets, piliers, portails et portillons devront avoir une hauteur similaire afin de constituer un front continu le long de la rue ou de la voie.
- Sont interdits les clôtures dont les reculs de portail de plus d'un mètre par rapport à la limite de la parcelle.

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :

- pour les logements locatifs financés avec prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé à une unité par logement maximum,
- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité, des places de stationnement.

12.2. Nombre d'emplacements

❖ Constructions à usage d'habitat

- Il sera aménagé 2 places par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 120 m² et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Dans les lotissements et opérations groupés sera en outre réalisé un emplacement banalisé pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.
- Dans le cas d'extension, il sera aménagé, sauf impossibilité technique justifiée, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvellement créée.

-

❖ **Constructions à usage de bureaux**

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

❖ **Constructions à usage commercial**

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ **Constructions à usage artisanal ou industriel**

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ **Autres constructions ou occupation du sol**

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

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter un aménagement paysager.

12.3. En cas de non réalisation de la totalité ou partie du nombre de places de stationnement nécessaire au projet, une participation financière est exigée pour le nombre de places manquantes. Cette participation financière est définie par une délibération du conseil municipal fixant le montant exigible par place manquante.

Article UC 13 - Espaces verts et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation exclusive d'essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.
- Les parties du terrain; non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit. Les constructions utilisant un dispositif de géothermie ne sont pas soumises à cette règle.

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

14.1. Le coefficient d'occupation du sol de la zone UC est limité à 0.40

14.2. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article UC 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIa

Article UIa 1– Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UIa 2 :

- Les activités ou installations qui seraient de nature, par leur affectation, leur importance ou leurs nuisances à causer une gêne pour le voisinage ou porter atteinte au milieu naturel,
- Les lotissements et constructions à usage d'habitation
- Toute construction, installation ou remblai ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues (zone inondable de la Marne),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UIa 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières

1 Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).*

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des

constructions autorisées.

- Les dépôts et entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés aux activités de production autorisées sur le terrain.

Article U1a 3 – Accès et voirie

1 Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2. Prescriptions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3. Prescriptions particulières

3-1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.
- Le raccordement de l'accès automobile à l'unité foncière avec la voirie externe devra comporter en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 mètres de longueur et 5 mètres de largeur visible de la chaussée.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre. Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

3-2 Voirie

- Les voies publiques ou privées desservant les terrains devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres de largeur.

Article Ula 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite après autorisation des services compétents.

4.2. Assainissement

❖ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, les constructeurs devront se conformer à l'Avis des services municipaux. En tout état de cause, des garanties techniques devront être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

❖ Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

Article U1a 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article U1a 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement ; cependant, ce recul pourra être ramené à 5 m pour les bureaux, les commerces et les services.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article U1a 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit avec un minimum de 5 m. Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformation ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sous réserve :
 - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des Bâtiments existants sur les terrains voisins.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article U1a 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimum de

5 mètres. En outre, l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article U1a 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 75% de la surface totale de l'unité foncière.

9.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article U1a 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout des toitures. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons techniques ou fonctionnelles.

10.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article U1a 11 – Aspect extérieur des constructions

1 Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.
- Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

2 Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

3 Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les façades seront réalisées en matériaux de construction enduits, en bardage métallique ou en bois.
- Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.
- Les Clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. Elles devront être d'un modèle simple et constituées :
 - Soit d'un mur bahut de 0,50 m. de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie doublée ou non à l'intérieur sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme ne dépassant pas 2 m.
 - Soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'une hauteur maximum de 2m.
- Les grillages utilisés comme clôture seront doublés d'une haie végétale les dissimulant aux vues de l'espace public.
- Les murs pleins sont interdits, sauf justification tenant à la nature de l'activité.
- Les parcs de stationnement, les dépôts de matériaux seront entourés de haies et de plantations ; au dessus de 1.000 m2, des talus d'au moins 1,50 m plantés pourront être exigés.

Article U1a 12 - Stationnement

12.1. Prescriptions générales

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

12.2. Nombre d'emplacements

❖ Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

❖ Constructions à usage commercial

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ Constructions à usage artisanal ou industriel

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ Autres constructions ou occupation du sol

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

- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m².
- En outre, lorsque leur superficie excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

12.3. En cas de non réalisation de la totalité ou partie du nombre de places de stationnement nécessaire au projet, une participation financière est exigée pour le nombre de places manquantes. Cette participation financière est définie par une délibération du conseil municipal fixant le montant exigible par place manquante.

Article U1a 13 Espaces libres et plantations

- Les parties du terrain, non construites et en particulier la marge de reculement, devront être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit.
- Il pourra être imposé un rideau d'arbres destinés à masquer notamment les dépôts de matériaux autorisés.

Article Ula 14 – Coefficient d’occupation du sol

Non réglementé

Article Ula 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article Ula 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d’aménagement de voirie ou d’enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIb

Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au document n°5.1.

Article UIb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UIb 2 :

- Les activités ou installations qui seraient de nature, par leur affectation, leur importance ou leurs nuisances à causer une gêne pour le voisinage ou porter atteinte au milieu naturel,
- Les lotissements et constructions à usage d'habitation
- Toute construction, installation ou remblai ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues (zone inondable de la Marne),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités industrielles, artisanales, agricoles et les entrepôts.

Article UIb 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières

1 Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).*

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions autorisées.
- Les dépôts et entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés aux activités de production autorisées sur le terrain.

Article UIb 3 – Accès et voirie

1 Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2. Prescriptions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3. Prescriptions particulières

3-1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.
- Le raccordement de l'accès automobile à l'unité foncière avec la voirie externe devra comporter en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 mètres de longueur et 5 mètres de largeur visible de la chaussée.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre. Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

3-2 Voirie

- Les voies publiques ou privées desservant les terrains devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres de largeur.

Article Ulb 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite après autorisation des services compétents.

4.2. Assainissement

❖ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, les constructeurs devront se conformer à l'Avis des services municipaux.

En tout état de cause, des garanties techniques devront être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

❖ Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

Article UIb 5 – Caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

Article UIb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement ; cependant, ce recul pourra être ramené à 5 m pour les bureaux, les commerces et les services.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UIb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit avec un minimum de 5 m. Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, transformation ou extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sous réserve :
 - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des Bâtiments existants sur les terrains voisins.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article Ulb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres. En outre, l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article Ulb 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

9.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article Ulb 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout des toitures. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons techniques ou fonctionnelles.

10.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article Ulb 11 – Aspect extérieur des constructions

1 Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.
- Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

2 Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

3 Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les façades seront réalisées en matériaux de construction enduits, en bardage métallique ou en bois.
- Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.
- Les Clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. Elles devront être d'un modèle simple et constituées :
 - Soit d'un mur bahut de 0,50 m. de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie doublée ou non à l'intérieur sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme ne dépassant pas 2 m.
 - Soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'une hauteur maximum de 2m.
- Les grillages utilisés comme clôture seront doublés d'une haie végétale les dissimulant aux vues de l'espace public.
- Les murs pleins sont interdits, sauf justification tenant à la nature de l'activité.
- Les parcs de stationnement, les dépôts de matériaux seront entourés de haies et de plantations ; au dessus de 1.000 m², des talus d'au moins 1,50 m plantés pourront être exigés.

Article UIb 12 - Stationnement

12.1. Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des

constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2. Nombre d'emplacements

❖ Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

❖ Constructions à usage commercial

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ Constructions à usage artisanal ou industriel

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ Autres constructions ou occupation du sol

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

- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m².
- En outre, lorsque leur superficie excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

12.3. En cas de non réalisation de la totalité ou partie du nombre de places de stationnement nécessaire au projet, une participation financière est exigée pour le nombre de places manquantes. Cette participation financière est définie par une délibération du conseil municipal fixant le montant exigible par place manquante.

Article Ulb 13 Espaces libres et plantations

- Les parties du terrain, non construites et en particulier la marge de reculement, devront être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit.

- Les établissements installés en bordure de la déviation de CHATEAU-THIERRY, doivent réaliser des plantations destinées à améliorer l'aspect et la perception à partir de la voie.
- Il pourra être imposé un rideau d'arbres destinés à masquer notamment les dépôts de matériaux autorisés.

Article Ulb 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article Ulb 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article Ulb 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Article US 1– Occupations et utilisations du sol interdites

1. Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article US 2 :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'habitation
 - à l'hébergement hôtelier
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole ou forestière
 - à la fonction d'entrepôts commerciaux
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Toute construction, installation ou remblai ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues
- Les installations et travaux divers suivants, définis par le Code de l'Urbanisme
 - Les dépôts de véhicules
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Article US 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières

1 Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre,*

situées dans le champs de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions autorisées.
- Les constructions et installation à usage de sports et de loisirs à condition que toutes précautions soient prises pour éviter les nuisances, sonores notamment, pour les zones contigües.
- Les constructions et installations destinées aux bureaux qui constituent le complément nécessaire des équipements autorisés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol et les aires de stationnement de plus de dix véhicules. A condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Article US 3 – Accès et voirie

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.
- Les constructions et installations doivent être desservies par les voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de Lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article US 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire ; dans ce cas, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- En outre ces installations devront être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Article US 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article US 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. L'implantation des constructions nouvelles devra respecter un recul de 5 m par rapport l'alignement.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article US 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. L'implantation par constructions nouvelles devra respecter un recul de 5 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article US 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article US 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur de toute construction est limitée à 10 m au faîtage. Des dépassements pour raisons techniques (tribunes, ...) ou architecturales pourront être autorisés.

10.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article US 11 – Aspect extérieur des constructions

1 Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au

caractère du bâti de la commune.

- Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

2 Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

3 Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- Les façades seront réalisées en matériaux de construction enduits, en bardage métallique ou en bois.
- Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.
- Les Clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. Elles devront être d'un modèle simple et constituées :
 - Soit d'un mur bahut de 0,40 m. de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie de 1 m doublée ou non à l'intérieur sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme ne dépassant pas 2 m.
 - Soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'une hauteur maximum de 1 m.
- Les grillages utilisés comme clôture seront doublés d'une haie végétale les dissimulant aux vues de l'espace public.
- Les murs pleins sont interdits, sauf justification tenant à la nature de l'activité.
- Les parcs de stationnement, les dépôts de matériaux seront entourés de haies et de plantations ; au dessus de 1.000 m², des talus d'au moins 1,50 m plantés pourront être exigés.

Article US 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article US 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation exclusive d'essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.
- Les parties du terrain; non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit.

Article US 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article US 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

Article US 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 5 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU2.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation*
- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421.-1 du code de l'urbanisme. En application de l'article 13 ter de la loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.*
- *Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 1003, classée voie de type 1, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.*
- *Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Sont admis sous conditions :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

- ✓ les constructions à usage d'habitation,
- ✓ les constructions à usage d'activités commerciales et bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AU 3 - Accès et voirie

Rappels

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

3.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voiries

- Les constructions et installations doivent être desservies par les voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de Lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Dans le cadre de groupes d'habitations, il pourra être exigé que le nombre d'accès sur les voies suivantes soit limité au strict minimum : Rd 1003, Rd 969, voie communale n°47.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes •
Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire ; dans ce cas, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.
- En outre ces installations devront être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

6.1. Règles d'implantation :

- Les constructions seront édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies.
- Les constructions principales à usage d'habitation seront édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- Toutefois, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions peuvent être transformées ou surélevées au même nu que la façade.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

7.1. Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut-être implantée à moins de 10 mètres des berges des rus et cours d'eau.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Rappel :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

8.1. La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Rappel :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

9.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

10.1. Règles de hauteur

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures (soit R+1+combles aménageables). Des dérogations à cette limitation pourront être accordées dans le cadre de raccord avec des constructions existantes et pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin d'offrir la possibilité de réaliser des maisons à caractère « d'architecte » ou innovantes utilisant des matériaux nobles comme le bois les moellons et la pierre.

Toutefois pour les bâtiments à usage d'activité autorisés, la hauteur peut être portée à 10 mètres au faîtage.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points des bâtiments.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1. Rappels et principes généraux

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- 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, 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.
- Les prescriptions architecturales suivantes visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine. Dans le cas de l'architecture contemporaine, c'est-à-dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain, au sens d'innovant, la préoccupation majeure sera une insertion urbaine de qualité, notamment en matière d'échelle et de couleurs.

11.2. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que les fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses...
- tout exhaussement et affouillement modifiant la pente du terrain naturel,

11.2.1. Forme et volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, notamment dans les centres de hameaux en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages.

11.2.2. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- L'inclinaison des pentes de toit pourra varier entre 35° et 50°.
- Les toitures à deux versants correspondants à la tradition locale seront la règle générale, toutefois les toits à la « Mansart" sont autorisés dans le centre des bourgs.
- Les croupes ou absides sont autorisées pour les constructions d'angle.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 6 mètres de longueur de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison de toutes les pentes devra respecter les règles ci-dessus, les versants latéraux devront même si possible présenter une pente supérieure.

- La toiture ne comportera pas de débords sur les murs pignons. En façade, les corniches seront admises. Le débordement en façade sera toléré sur 20 cm à compter du nu de la façade.

Ouvertures de toiture :

- Les lucarnes traditionnelles avec fronton, à capucine, à croupe ou en œil de bœuf comporteront des huisseries plus hautes que larges.
- Les chiens-assis, les outeaux sont interdits.
- Les verrières, châssis de toitures, tabatières sont autorisés.

11.2.3. Matériaux de couverture

- Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle ou autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques. Les matériaux d'imitation ou industriels sont interdits. Seront cependant autorisés :
 - la tuile mécanique plate, petit moule (20 tuiles/rn minimum) de teinte terre cuite.
 - le bardeau d'asphalte imitant par sa forme et sa couleur la tuile plate.
 - tout matériau nouveau qui viendrait à apparaître et serait de forme et d'appareillage et de couleur identique à la tuile plate après accord des services compétents
 - L'ardoise sera autorisée pour les constructions avec toit à la Mansard ou pour des constructions importantes telles que les bâtiments publics.

11.2.4. Façades

- Les façades sans revêtements seront exécutées :
 - en pierres de taille utilisées et appareillées avec des joints fins non accusés ni par la couleur, ni par le relief.
 - en moellons de meulière ou pierres calcaires avec des joints largement beurrés, non soulignés.
- Les façades exécutées en autres matériaux seront enduites au moyen :
 - d'un enduit gras à la chaux vive talochée,
 - d'un enduit de substitution taloché ayant le même grain et les mêmes couleurs que les enduits traditionnels (sable, pierre, ocre pale...),
 - d'une peinture de mêmes couleurs que celle des façades traditionnelles. (sable, pierre, ocre pale...).
 - Les maçonneries crépies ne comprendront jamais de faux joints d'appareil.
- Les murs de constructions réalisés sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.

- Sont interdits les moellons bosselés et les enduits à fort relief (type enduit tyrolien, à gros grain, enduits tirés à l'éponge, pseudo rustiques).

11.2.5. Les percements

- Leur forme, dimension et proportion s'inspireront de caractéristiques des ouvertures des constructions traditionnelles.
- Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre.
- La proportion des ouvertures sera au maximum de 2 en largeur pour 3 en hauteur à l'exception des rez-de-chaussée.

11.2.6. Les garages et annexes

- S'ils ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. En dehors des toitures terrasses autorisées, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.
- Les toitures des annexes et garages pourront présenter une pente plus faible que celle de la construction principale, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.
- Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes ou garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excèdent pas la hauteur.

11.2.7. Constructions diverses

- Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeurent possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.2.8 - Bâtiments d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.

- Les toitures en fibrociment, bacs acier ou matériaux similaires doivent être de teinte brun-rouge..
- Les façades doivent être traitées en matériaux traditionnels couverts d'un enduit ou d'une peinture dans les mêmes tons que les bâtiments traditionnels ou réalisés en bois de teinte sombre.

11.2.9. Clôtures

- En limites séparatives et en fond de parcelles, les clôtures doivent être dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Elles seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, soit de bois, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale. S'il est réalisé un mur bahut sa hauteur de dépassera pas 0.50 mètres. Quel que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Des plantations d'arbres d'essences locales ou des haies vives champêtres, taillées ou non, en limites séparatives seront prévus de manière à insérer les constructions dans l'environnement naturel. Les plantations traditionnelles existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les grillages, murets, piliers, portails et portillons devront avoir une hauteur similaire afin de constituer un front continu le long de la rue ou de la voie.
- Sont interdits les clôtures dont les reculs de portail de plus d'un mètre par rapport à la limite de la parcelle.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé à une unité par logement maximum.

12.2. Nombre d'emplacements

❖ Constructions à usage d'habitat

- Il sera aménagé 2 places par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 120 m² et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- Dans les lotissements et opérations groupés sera en outre réalisé un emplacement banalisé pour 3 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- Dans le cas d'extension, il sera aménagé, sauf impossibilité technique justifiée, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvellement créée.

❖ **Constructions à usage de bureaux**

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

❖ **Constructions à usage commercial**

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ **Autres constructions ou occupation du sol**

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

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter un aménagement paysager.

Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations

- Les parties du terrain; non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit. Les constructions utilisant un dispositif de géothermie ne sont pas soumises à cette règle.
- Dans les opérations d'ensemble la superficie des espaces verts destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre et de promenade doit être au moins égale à 5% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions et 10% pour les opérations de plus de 1 hectare.
- L'utilisation exclusive ou dominante des essences banalisantes (thuyas, cyprès, lauriers...) est interdite.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

14.1. Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0.40

14.2. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

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

Article 1AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AU2.

Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

Article 2AU3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux

points, avec un minimum de 3 mètres : $L = H \text{ sur } 2$

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

7.3. Aucune construction ne peut-être implantée à moins de 10 mètres des berges des rus et cours d'eau.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article 2AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUIa

Article AUIa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article AUIa 2 :

- Les activités ou installations qui seraient de nature, par leur affectation, leur importance ou leurs nuisances à causer une gêne pour le voisinage ou porter atteinte au milieu naturel,
- Les lotissements et constructions à usage d'habitation
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article AUIa 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières

1 Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).*

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions autorisées.
- Les dépôts et entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés aux activités de production autorisées sur le terrain.

Article AUIa 3 – Accès et voirie

1 Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2. Prescriptions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3. Prescriptions particulières

3-1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.
- Le raccordement de l'accès automobile à l'unité foncière avec la voirie externe devra comporter en prolongement de sa sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 mètres de longueur et 5 mètres de largeur visible de la chaussée.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre. Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

3-2 Voirie

- Les voies publiques ou privées desservant les terrains devront avoir une emprise minimum de 7 mètres.

Article AUIa 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans

préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite après autorisation des services compétents.

4.2. Assainissement

❖ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, les constructeurs devront se conformer à l'Avis des services municipaux.
- En tout état de cause, des garanties techniques devront être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

❖ Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

Article AUIa 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUIa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article AUIa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à

l'égout du toit avec un minimum de 5 m.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article AUIa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres. En outre, l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article AUIa 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 75% de la surface totale de l'unité foncière.

9.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article AUIa 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article AUIa 11 – Aspect extérieur des constructions

1 Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.
- Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

2 Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

3 Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les façades seront réalisées en matériaux de construction enduits, en bardage métallique ou en bois.
- Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.
- Les Clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. Elles devront être d'un modèle simple et constituées :
 - Soit d'un mur bahut de 0,50 m. de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie doublée ou non à l'intérieur sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme ne dépassant pas 2 m.
 - Soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'une hauteur maximum de 2m.
- Les grillages utilisés comme clôture seront doublés d'une haie végétale les dissimulant aux vues de l'espace public.
- Les murs pleins sont interdits, sauf justification tenant à la nature de l'activité.
- Les parcs de stationnement, les dépôts de matériaux seront entourés de haies et de plantations ; au dessus de 1.000 m², des talus d'au moins 1,50 m plantés pourront être exigés.

Article AUIa12 - Stationnement

12.1. Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des

constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2. Nombre d'emplacements

❖ Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

❖ Constructions à usage commercial

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ Constructions à usage artisanal ou industriel

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ Autres constructions ou occupation du sol

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

- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m².
- En outre, lorsque leur superficie excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

12.3. En cas de non réalisation de la totalité ou partie du nombre de places de stationnement nécessaire au projet, une participation financière est exigée pour le nombre de places manquantes. Cette participation financière est définie par une délibération du conseil municipal fixant le montant exigible par place manquante.

Article AUIa 13 Espaces libres et plantations

- Les parties du terrain, non construites et en particulier la marge de reculement, devront être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit.

- Il pourra être imposé un rideau d'arbres destinés à masquer notamment les dépôts de matériaux autorisés.

Article AUla 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article AUla 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article AUla 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUIb

Article AUIb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article AUIb 2 :

- Les activités ou installations qui seraient de nature, par leur affectation, leur importance ou leurs nuisances à causer une gêne pour le voisinage ou porter atteinte au milieu naturel,
- Les lotissements et constructions à usage d'habitation
- Toute construction, installation ou remblai ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues (zone inondable de la Marne),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les activités industrielles, artisanales, agricoles et les entrepôts.

Article AUIb 2 – Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières

1 Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article 13 ter de la Loi de 1913, sont soumises à autorisation préfectorale, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, toutes les antennes paraboliques, quel que soit leur diamètre, situées dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit (périmètre de protection des monuments historiques).*

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des

établissements et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions autorisées.

- Les dépôts et entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés aux activités de production autorisées sur le terrain.

Article AUIb 3 – Accès et voirie

1 Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2. Prescriptions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3. Prescriptions particulières

3-1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.
- Le raccordement de l'accès automobile à l'unité foncière avec la voirie externe devra comporter en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 mètres de longueur et 5 mètres de largeur visible de la chaussée.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre. Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les accès multiples sur la Rd 969 sont interdits.

3-2 Voirie

- Les voies publiques ou privées desservant les terrains devront avoir une emprise minimum de 7 mètres.

Article AUIb 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite après autorisation des services compétents.

4.2. Assainissement

❖ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau, les constructeurs devront se conformer à l'Avis des services municipaux.
- En tout état de cause, des garanties techniques devront être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

❖ Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

Article AUIb 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUIb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies et 15 mètres minimum de la Rd969.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article AUIb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2. Les constructions seront implantées avec un recul égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit avec un minimum de 5 m.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article AUIb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.2. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres. En outre, l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article AUIb 9 – Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

9.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article AUIb 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons techniques ou fonctionnelles.

Article AUIb 11 – Aspect extérieur des constructions

11.1 Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.
- Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

11.2. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- Les matériaux de couverture doivent être de teinte brun-rouge ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les façades seront réalisées en matériaux de construction enduits dans les mêmes tons que les bâtiments traditionnels, en bardage métallique ou en bois.
- Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.
- Pour les murs et les bardages sont interdits les couleurs criardes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Les Clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. Elles devront être d'un modèle simple et constituées :
 - Soit d'un mur bahut de 0,50 m. de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie doublée ou non à l'intérieur sur le domaine privé d'une haie vive d'une hauteur uniforme ne dépassant pas 2 m.

- Soit d'une bordurette doublée par une haie vive d'une hauteur maximum de 2m.
- Les grillages utilisés comme clôture seront doublés d'une haie végétale les dissimulant aux vues de l'espace public.
- Les murs pleins sont interdits, sauf justification tenant à la nature de l'activité.
- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations

11.3. Enseignes et signalétiques :

- Les mâts sont interdits, les totems tolérés. Les éléments horizontaux implantés sur pied auront une hauteur n'excédant pas 3 mètres.
- Leur éclairage doit se faire de manière directe, par des spots. Les néons et caissons lumineux sont interdits.

Article AUIb 12 - Stationnement

12.1. Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2. Nombre d'emplacements

❖ Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

❖ Constructions à usage commercial

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ **Constructions à usage artisanal ou industriel**

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

❖ **Autres constructions ou occupation du sol**

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

- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m².
- En outre, lorsque leur superficie excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

12.3. En cas de non réalisation de la totalité ou partie du nombre de places de stationnement nécessaire au projet, une participation financière est exigée pour le nombre de places manquantes. Cette participation financière est définie par une délibération du conseil municipal fixant le montant exigible par place manquante.

Article AUIb 13 Espaces libres et plantations

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Les parties non utilisées seront engazonnées ou plantées. Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des aires de stationnement qui seront également plantées.
- Les voies seront plantées d'arbres et de haies en alternance.
- Les limites séparatives et clôtures le long des voies internes de la zone seront doublées par des haies composées d'essences locales.
- Les enseignes ou éléments de signalétiques seront implantés sur sol engazonné, ou au contraire, avec un accompagnement fort les mettant en scène, en utilisant essentiellement des essences locales

Article AUIb 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article AUIb 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

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

Article AUIb 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 6 Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au document n°5.1.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- Au sein du secteur Av, toutes constructions et installations nouvelles non visées à l'article 2.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les ouvrages et travaux d'aménagement hydrauliques.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une insertion dans le site,
- Les aérogénérateurs sous réserve d'une insertion dans le site,
- Les installations classées ou non nécessaires à l'élevage, à condition d'être implantées à une distance minimale de 300 mètres des zones d'habitat existantes ou futures,
- Les installations classées ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et travaux divers nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et réalisés par son exploitant,
- Au sein du secteur Av, sont seulement admis :
 - Les loges viticoles
 - les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux travaux d'aménagement hydrauliques.

Article A 3 - Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est

obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

- S'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé ; dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes, aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Article A5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres de l'axe des voies.

6.2. Les constructions situées le long des grandes voies de communication doivent être implantées par rapport à l'axe de ces voies à au moins :

- 100 mètres de l'A4 à l'exception des constructions visées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- 75 mètres de la Rd1003 à l'exception des constructions visées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de la RD 969.

Des adaptations sont possibles pour l'aménagement de constructions existantes.

6.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions à usage agricole.

7.2. Aucune construction ne peut-être implantée à moins de 10 mètres des berges des rus et cours d'eau.

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7.1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article A9 - Emprise au sol

Dans le secteur Av, les abris viticoles sont autorisés à condition que leurs dimensions hors œuvre brut soient limitées à 2,70 m sur 4 m.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m mesurée à l'égout du toit. La hauteur du faîtage des autres constructions autorisées ne peut excéder 10 m.

Dans le secteur Av, les abris viticoles autorisés ne doivent pas dépasser 2,10 m de hauteur à l'égout du toit.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les constructions soumises à des impératifs techniques justifiés,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les aérogénérateurs,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article A11 - Aspect extérieur

1 Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.
- Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de

leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

2 Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

3 Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les façades seront réalisées en matériaux de construction enduits, en bardage métallique ou en bois.
- Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.
- Les clôtures doivent être de style sobre, dépouillé et compatible avec les matériaux utilisés pour les constructions principales.

Dans le secteur Av, les loges viticoles devront respecter les normes suivantes :

- toiture à deux pentes, en tuiles plates ou en matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques,
- murs en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit.

Article A12 - Stationnement des véhicules

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

Article A13 - Espaces verts et plantations

- 13.1. Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 7 Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au document n°5.1.

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article 2.
- les terrains de camping et de caravanage le stationnement de caravanes isolées, les parcs résidentiels de loisirs..
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les antennes de téléphonie mobile.
- Les aérogénérateurs.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

Sont admis sous réserve des dispositions du règlement de PPRI :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises,

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les aménagements et les extensions limités de l'ordre de 30% des constructions existantes,
- La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante,
- Les abris de jardin liés à une habitation existante,
- Les piscines liées à une habitation existante,
- La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire,
- Sont de plus admis au sein du secteur NL : les installations et constructions liées aux activités sportives et ludiques, les équipements communaux, sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics, qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site, et qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les zones d'habitat proche (bruit, circulation, etc.....).

Article N3 - Accès et voirie

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées

- S'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé ; dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes, aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Article N5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'axe des voies.

6.2. Les constructions situées le long des grandes voies de communication doivent être implantées par rapport à l'axe de ces voies à au moins :

- 100 mètres de l'A 4 à l'exception des constructions visées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,

- 75 mètres de la Rd1003 à l'exception des constructions visées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de la RD 969.

Des adaptations sont possibles pour l'aménagement de constructions existantes.

6.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Aucune construction ne peut-être implantée à moins de 10 mètres des berges des rus et cours d'eau.

7.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N9 - Emprise au sol

9.1. Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

9.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article N10 - Hauteur des constructions

10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1. Rappels et principes généraux

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.
- 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, 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.
- Les prescriptions architecturales suivantes visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine. Dans le cas de l'architecture contemporaine, c'est-à-dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain, au sens d'innovant, la préoccupation majeure sera une insertion urbaine de qualité, notamment en matière d'échelle et de couleurs.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

11.2. Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.

11.3. Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que les fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses...
- tout exhaussement et affouillement modifiant la pente du terrain naturel,

11.3.1. Forme et volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant, notamment dans les centres de hameaux en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.
- Sur les terrains en pente, les façades non enterrées devront être traitées comme les façades à étages.

11.3.2. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception
- L'inclinaison des pentes de toit pourra varier entre 35° et 50°.

- Les toitures à deux versants correspondants à la tradition locale seront la règle générale, toutefois les toits à la « Mansart" sont autorisés dans le centre des bourgs.
- Les croupes ou absides sont autorisées pour les constructions d'angle.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 6 mètres de longueur de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison de toutes les pentes devra respecter les règles ci-dessus, les versants latéraux devront même si possible présenter une pente supérieure.
- La toiture ne comportera pas de débords sur les murs pignons. En façade, les corniches seront admises. Le débordement en façade sera toléré sur 20 cm à compter du nu de la façade.

Ouvertures de toiture :

- Les lucarnes traditionnelles avec fronton, à capucine, à croupe ou en œil de bœuf comporteront des huisseries plus hautes que larges.
- Les chiens-assis, les outeaux sont interdits.
- Les verrières, châssis de toitures, tabatières sont autorisés.

11.3.3. Matériaux de couverture

- Le matériau de couverture sera la tuile plate traditionnelle ou autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques. Les matériaux d'imitation ou industriels sont interdits. Seront cependant autorisés :
 - la tuile mécanique plate, petit moule (20 tuiles/rn minimum) de teinte terre cuite.
 - le bardeau d'asphalte imitant par sa forme et sa couleur la tuile plate.
 - tout matériau nouveau qui viendrait à apparaître et serait de forme et d'appareillage et de couleur identique à la tuile plate après accord des services compétents
 - L'ardoise sera autorisée pour les constructions avec toit à la Mansard ou pour des constructions importantes tels que les bâtiments publics.

11.3.4. Façades

- Les façades sans revêtements seront exécutées :
 - en pierres de taille utilisées et appareillées avec des joints fins non accusés ni par la couleur, ni par le relief.
 - en moellons de meulière ou pierres calcaires avec des joints largement beurrés, non soulignés.
- Les façades exécutées en autres matériaux seront enduites au moyen :

- d'un enduit gras à la chaux vive talochée,
- d'un enduit de substitution taloché ayant le même grain et les mêmes couleurs que les enduits traditionnels (sable, pierre, ocre pale...),
- d'une peinture de mêmes couleurs que celle des façades traditionnelles. (sable, pierre, ocre pale...).
- Les maçonneries crépies ne comprendront jamais de faux joints d'appareil.
- Les murs de constructions réalisés sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.
- Sont interdits les moellons bosselés et les enduits à fort relief (type enduit tyrolien, à gros grain, enduits tirés à l'éponge, pseudo rustiques).

11.3.5. Les percements

- Leur forme, dimension et proportion s'inspireront de caractéristiques des ouvertures des constructions traditionnelles.
- Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre.
- La proportion des ouvertures sera au maximum de 2 en largeur pour 3 en hauteur à l'exception des rez-de-chaussée.

11.3.6. Les garages et annexes

- S'ils ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. En dehors des toitures terrasses autorisées, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.
- Les toitures des annexes et garages pourront présenter une pente plus faible que celle de la construction principale, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.
- Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes ou garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excèdent pas la hauteur.

11.3.7. Constructions diverses

- Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeurent possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.3.8 - Paraboles

- Les paraboles seront installées de préférence, côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. Elles seront de dimension modeste, limitées à une par habitation et de teinte neutre. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtes.

11.3.9 - Bâtiments d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant du point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre que des coloris employés, de façon à l'intégrer au mieux dans le paysage.
- L'inclinaison des pentes des toitures ne dépassera pas 35°. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas ces dispositions.
- Les toitures en fibrociment, bacs acier ou matériaux similaires doivent être de teinte brun-rouge..
- Les façades doivent être traitées en matériaux traditionnels couverts d'un enduit ou d'une peinture dans les mêmes tons que les bâtiments traditionnels ou réalisés en bois de teinte sombre.

11.3.10. Clôtures

- En limites séparatives et en fond de parcelles, les clôtures doivent être dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Elles seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, soit de bois, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale. S'il est réalisé un mur bahut sa hauteur de dépassera pas 0.50 mètres. Quel que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- Des plantations d'arbres d'essences locales ou des haies vives champêtres, taillées ou non, en limites séparatives seront prévus de manière à insérer les constructions dans l'environnement naturel. Les plantations traditionnelles existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalente. Les grillages, murets, piliers, portails et portillons devront avoir une hauteur similaire afin de constituer un front continu le long de la rue ou de la voie.
- Sont interdits les clôtures dont les reculs de portail de plus d'un mètre par rapport à la limite de la parcelle.

Article N12 - Stationnement des véhicules

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

Article N13 - Espaces verts et plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 8 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

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 Local d'Urbanisme 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.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
 - S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 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. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*)
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) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 » , la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
 - Dans les autres communes, au nom de l'Etat.
-
- **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

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 Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local

d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé 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.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans 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.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 682 HECTARES 50 ARES
--

Les annexes

Annexe n°1 : Règlement du lotissement des Coquelicots



6

LOGIVAM S.A. d'HLM
Le logement familial de Soissons et de l'Aisne
52, avenue de Paris - B.P. 75 - 02202 SOISSONS Cedex
Tél. 03 23 53 88 00

Département de l'Aisne

COMMUNE D'ESSOMES SUR MARNE

LOTISSEMENT DES COQUELICOTS

REGLEMENT

Logivam S.A. d'HLM approuvée le 12 mars 1989 au capital de 414 890 euros - R.C. 9 Soissons 8 716 880 281 - Siret 716 890 281 00010 - APE 702 A
Fax Service Admésitratif 03 23 53 88 01 - Fax Service Travaux 03 23 53 88 02

Préparé par la SCP CHOLLET LEDUC - Géomètres-Experts à Château-Thierry

J:\base\jct40081\ dossier lotissement \CT03834-Règlement lotiss.doc - ESSOM578 - Créé le 12/01/05 08:48

1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement des Coquelicots situé dans la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Essômes sur Marne.

Ce lotissement composé de 34 lots, est la propriété de LOGIVAM SA d'HLM "LE LOGEMENT FAMILIAL DE SOISSONS ET DE L' AISNE" 52, Avenue de Paris BP 75 à SOISSONS 02202.

La propriété appartenait à la Commune d'Essômes sur Marne et revendue à LOGIVAM SA d'HLM "LE LOGEMENT FAMILIAL DE SOISSONS ET DE L' AISNE" 52, Avenue de Paris BP 75 à SOISSONS 02202.

2 PORTEE DU REGLEMENT

Sous réserve de l'application des lois et règlements en vigueur, le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'utilisation et d'occupation du sol instituées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de ventes ou de locations successives, de tout contrat de personne ou de société participant à l'édification de la maison. Tout contractant s'impose de ce fait à en respecter les règles.

Il cesse de produire ses effets, dans les conditions fixées par les dispositions de l'article L315-2-1 du Code de l'Urbanisme, au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Les prescriptions du présent règlement ne font que compléter ou préciser les règles de la zone 1AU du PLU de la Commune d'Essômes sur Marne arrêté par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2004.

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront présenter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises affectées au public.

Le sens de faitage principal du lot sera respecté lorsqu'il est défini au plan de composition.

Cette contrainte n'interdit pas les constructions en "L" dans ce cas, il n'y aura plus de notion de faitage principal pourvu que l'un des sens de faitage soit en concordance avec celui qui figure aux plans.

La création de sous-sol n'est pas interdite, cependant préalablement à l'adoption de cette option laissée aux risques de l'acquéreur, celui-ci devra s'assurer qu'elle est compatible avec le terrain.

L'accès aux lots se fera aux endroits indiqués au plan de règlement.

En cas de sous-sol, la rampe d'accès à celui-ci ne sera amorcée qu'à l'alignement et en aucun cas sur le trottoir.

Les talutages artificiels destinés à permettre une intégration correcte au terrain devront être limités.

3 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les garages ou celliers seront généralement accolés ou incorporés au bâtiment principal de telle sorte que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble.

4 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0.40 pour toute construction.

5 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 ABLOTISSEMENT, SUBDIVISION

L'ablotissement (acquisition de lots jointifs par un même propriétaire) est autorisée.

La subdivision est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les propriétaires ne pourraient se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

7 CLOTURES

Les clôtures participent au même titre que les constructions à l'harmonie de l'ensemble architectural.

Chaque lot comprendra un bloc technique aménagé par le lotisseur, comprenant coffret EDF, coffret GDF et emplacement boîte aux lettres.

Ce bloc technique marquera également les entrées de lots.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation, les clôtures seront constituées de la façon suivante :

⇒ Murs pleins

Ils seront exécutés en maçonnerie de parpaings de 0.20 d'épaisseur et revêtus d'un enduit identique au bloc technique.

Ils seront surmontés d'un chaperon en tuiles plates.

L'ensemble sera d'une hauteur maximale de 1.50 m en façade.

⇒ Clôtures mixtes

Elles seront constituées :

- d'un soubassement en maçonnerie de parpaings de 0.20 d'épaisseur revêtu d'un enduit identique au bloc technique, de couleur identique au pavillon ou au bloc technique.

La hauteur de ce soubassement n'excédera pas 0.50 m.

- d'une partie supérieure à claire voie qui pourra être constituée

- par un grillage posé entre pieux en fer
- par un barreaudage à dominante verticale

L'ensemble sera d'une hauteur maximale de 1.50 m en façade.

⇒ Clôtures grillagées sur voisins

Il est souhaité qu'elles soient exécutées en grillage à mailles rectangulaires 5x20cm, de hauteur maximum 1.80 m entre poteaux métalliques, le tout de teinte vert foncé.

Le grillage pourra comporter un soubassement plain en maçonnerie d'une hauteur de 0.20 environ ou supérieur s'il y a nécessité de soutenir des terres.

Ils seront d'une hauteur maximum de 1.50 m en façade.

⇒ Clôtures végétales

En complément des clôtures en dur ou en remplacement, des haies pourront être plantées au choix des propriétaires.

Les haies seront des haies vives ou champêtres constituées d'essences locales privilégiant : noisetiers, charmillles, viornes.

Les essences de teintes bleues, dorées ou panachées seront à proscrire.

Les éléments pseudo-décoratifs (roue de chariot, pupitre à champagne, etc.) sont interdits.

8 PORTAILS

Le portail et éventuellement le portillon, seront implantés dans la clôture à l'emplacement défini dans le plan de composition.

Ils seront en bois, métallique ou en PVC, pleins ou ajourés, de même hauteur que le mur. La partie supérieure sera horizontale ou en arc simple.

Les bois exotiques ne seront pas laissés naturel mais seront peints.

Les poteaux de soutènement seront réalisés en enduits lissés ou en métal. L'emploi de pierre bosselée ou de tout autre matériau est exclu.

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, il sera procédé à la construction de murets techniques qui pourront également servir de support aux portails.

9 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il devra être prévu au minimum 2 places de stationnement à l'intérieur de chaque lot (garage compris).

10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque acquéreur de lot sera tenu d'y planter un minimum d'un arbre de haute tige par tranche entière de 500 m² de terrain.

11 EAU POTABLE, ELECTRICITE, TELEPHONE, GAZ

Les acquéreurs devront se brancher à leurs frais sur les regards et coffrets posés par le lotisseur en limite de propriété.

12 EAUX PLUVIALES

Les acquéreurs assurent l'évacuation des eaux de gouttière par déversement dans la boîte de branchement située en limite de propriété (le branchement sera fait sur le tuyau mis en attente).

13 EAUX USEES

Les acquéreurs assurent l'évacuation de leurs eaux vannes et ménagères par déversement dans la boîte de branchement située en limite de propriété (le branchement sera fait sur le tuyau mis en attente).

Annexe n°2 : Cahier de recommandations et de prescriptions de la ZZPAU

**COMMUNE
D'ESSOMES-SUR-MARNE**

DEPARTEMENT DE L'AISENE

Zone de Protection du Patrimoine
Architectural et Urbain

*

**CAHIER
de
prescriptions et de
recommandations**

*

Dressé par:
Anne GENIN et Marc SIMON
Architectes D.E.S.A. - Urbaniste D.I.U.U.P.

9-11 rue Sainte Anastase
75003 - PARIS

Novembre 1988

Commune d'Essômes sur Marne

Cahier de prescriptions et de recommandations Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

Sommaire

	Pages
1-Objectifs du cahier de prescriptions et de recommandations	
Portée du règlement	2
2-Dispositions du présent règlement	3
3-Prescriptions	4
4-Restauration et entretien des bâtiments existants intéressants- Prescriptions particulières et recommandations	9
4-1 Centre d'Essômes/Marne	9
4-2 Crogis	14
4-3 Monneaux	17
<u>Annexes</u>	19
Textes législatifs	
Les enduits extérieurs plâtre et chaux	
Liste des fournisseurs	

**1 - OBJECTIFS DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS
ET DE RECOMMANDATIONS - PORTEE DU REGLEMENT**

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain ont été instituées afin d'associer l'Etat, la Commune et la Population à la mise en valeur du patrimoine communal (Cf. Annexes: loi de décentralisation du 07/01/1983 et décret du 25 Avril 1984).

La Z.P.P.A.U. est ainsi destinée, sans supprimer leur bien fondé, à se substituer aux servitudes liées à la protection des abords de monuments historiques (loi de 1913) et des sites (loi de 1930) afin de leur donner un contenu et une définition plus précis.

L'étude approfondie du patrimoine naturel et bâti communal permet donc, de définir un périmètre de protection qui repose non plus seulement sur ses liens de covisibilité avec un monument historique mais sur l'intérêt architectural, historique, patrimonial ou paysager du quartier ou du secteur à protéger. Il se substitue donc au périmètre des 500 m. institué par la loi du 31/12/1913.

La Z.P.P.A.U. dont l'élaboration s'est établie à l'initiative de la Commune est le fruit d'une concertation à l'issue de nombreuses réunions du groupe de travail entre les élus et l'Architecte des Bâtiments de France. Après enquête publique, avis du Conseil Régional du Patrimoine et des Sites et accord du Conseil Municipal de la Commune, la Zone de Protection est créée par arrêté du Commissaire de la République de région.

Cette concertation préalable doit ainsi permettre la gestion du patrimoine selon des règles définies d'un commun accord.

Elles sont rendues publiques afin d'éviter tout arbitraire. En matière d'architecture comme de paysage, elles comprennent non seulement des contraintes précises imposées aux constructeurs, mais également des objectifs généraux destinés à guider la gestion.

2 - LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT:

- Elles n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.

- Elles suspendent les protections des abords des Monuments Historiques (Art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31.12.1913) situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.

A l'intérieur de la Z.P.P.A.U. s'impose:

L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France:

"Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection instituée en vertu de l'art. précédent sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après **avis conforme** de l'Architecte des Bâtiments de France. Le permis de construire et les autres utilisations du sol prévues par le Code de l'Urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis conforme, s'ils sont revêtus du visa de l'Architecte des Bâtiments de France." (art.71 Loi du 07/01/1983)

Les dispositions du règlement sont explicitées dans les règles particulières et générales du présent document.

Des adaptations mineures ou des prescriptions complémentaires dont la nature sera appréciée par l'Architecte des Bâtiments de France pourront être conseillées ou autorisées, notamment si elles sont justifiées par des raisons d'ordre historique, archéologique, urbain ou architectural, esthétique ou technique.

UNE PROCEDURE D'APPEL EST INSTITUTE

Si malgré l'existence de règles préalablement établies, l'autorité qui délivre le permis n'est pas d'accord avec l'interprétation des règles de la Z.P.P.A.U. par l'Architecte des Bâtiments de France, le Commissaire de la République de Région donne un avis qui se substitue à celui de l'Architecte des Bâtiments de France. Préalablement, il consulte obligatoirement le Collège Régional du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.).

Le ministre compétent peut évoquer tout dossier en vertu de l'art. 71 de la loi du 07/01/1983, lors de la saisine du Commissaire de la République de Région. Dans ce cas, les travaux ne peuvent être autorisés qu'avec son accord exprès.

La Z.P.P.A.U. est une servitude d'utilité publique qui s'impose au Plan d'Occupation des Sols.

3 - PRESCRIPTIONS

- 4 -

La Z.P.P.A.U. d'Essômes comprend 2 zones :

La Zone A qui correspond au tissu urbain ancien ainsi que certaines zones d'extension qui leur sont contigües.

La Zone B qui englobe les coteaux agricoles dans le cadre de la protection des sites sensibles.

ZONE A

Elle comprend le tissu dense ancien du centre des bourgs principaux d'Essômes, de Crogis et de Monneaux, ainsi que des zones d'extension attenantes.

Les prescriptions architecturales suivantes visent à respecter l'architecture traditionnelle locale.

Elles pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine.

1° IMPLANTATION:

Les constructions autorisées à s'implanter à l'alignement des voies en prolongement du bâti existant, seront traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue. (Composition et teinte du revêtement de façade, volume, mur de clôture...). Afin de faciliter l'instruction du dossier, le demandeur peut indiquer l'amorce des constructions voisines, ainsi que leur hauteur et joindre des photos des constructions avoisinantes.



La construction nouvelle doit "prolonger" les constructions existantes

2° FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS:

La hauteur de la façade devra être supérieure ou égale à la hauteur de la toiture.

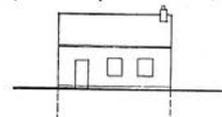
Les constructions adventives préfabriquées seront autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteintes à l'équilibre générale de la construction. La longueur des vérandas autorisées ne devra pas excéder 1/3 de la longueur du bâtiment d'habitation.

Sur les terrains en pente les façades non enterrées devront être traitées comme des façades à étage: les mouvements de terre artificiels qui marquent une coupure avec le relief existant ne sont pas autorisés; les entrées de garage devront se faire dans la mesure du possible en pignon ou sur des annexes indépendantes.

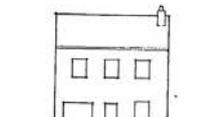


NON

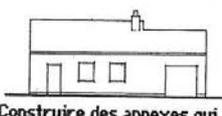
Trois solutions pour éviter les buttes "taupinières" qui dissimulent un sous-sol.



1- Réaliser un véritable sous-sol



2- Traiter les façades enterrées comme des façades à étage



3- Construire des annexes qui abritent les locaux prévus en sous-sol

3° TOITURES

La pente du toit devra être comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à deux versants, de pente identiques seront la règle générale.

Les toits "à la Mansart" sur les maisons R+1 ne sont autorisés que dans le centre du bourg d'Essômes.

Les toitures à quatre pentes sont autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 6 mètres de faitage.

La toiture devra s'arrêter au nu du mur pignon.

Le débord en façade (corniche) sera au plus de 20 cm à compter du nu de la façade.

4° OUVERTURE EN TOITURE :

Les ouvertures en toiture seront réalisées

-soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui seront :

-à 3 pentes dite "à capucine", constituées de jambages en bois.

si elles se situent dans la couverture,

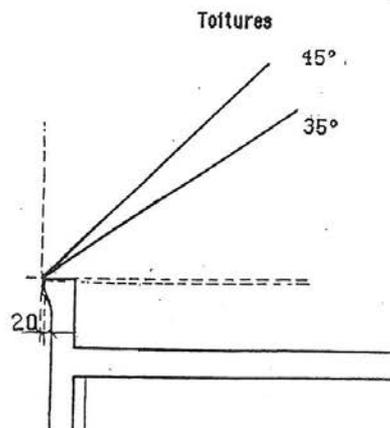
-à 2 pentes dite "à bâtière"

si elles se situent dans le plan de la façade.

-soit par des fenêtrons de toit dans le plan de la toiture de dimension plus haute que large. (100 x 120 cm. maximum)

4° COUVERTURE :

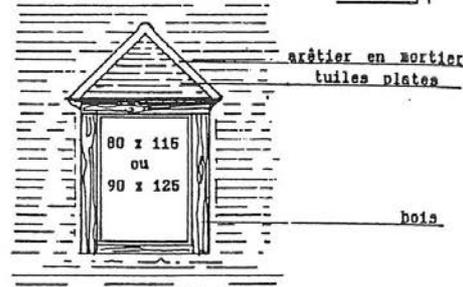
Les couvertures seront réalisées en tuiles plates traditionnelles ou mécanique de teinte et d'appareillage identique (minimum 20 tuiles/m²). L'ardoise est autorisée dans le bourg d'Essômes pour les constructions importantes tels que les bâtiments publics ou les toitures "à la Mansart".



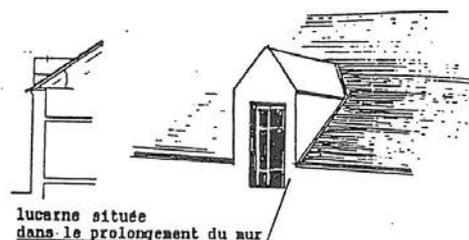
Lucarnes

lucarne située près de l'égoût du toit

Lucarne à capucine



Lucarne à bâtière



5° TRAITEMENT DE FAÇADES:

Les façades sans revêtement seront exécutées:

- en pierre de taille appareillées avec des joints fins non accusés ni par le relief, ni par la couleur
- en moellons de meulière avec des joints largement beurrés, non soulignés, selon la technique traditionnelle.

Les façades exécutées en autres matériaux seront enduites (talochées et grattées):

- (Cf. fiche technique sur les enduits en annexe)
- d'un enduit plâtre et chaux
 - d'un enduit de substitution ayant le même grain et les mêmes couleurs que les enduits traditionnels (ocre pâle, sable, pierre.. Cf. nuancier joint en annexe).

Sont interdits:

- les enduits-ciment sur les murs de pierre (incompatibilité)
- les faux joints d'appareils et joints tirés au fer
- les enduits à fort relief (type enduit tyrolien, à gros grain, enduits "tirés à l'éponge", pseudo-rustiques)
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...)

6°) LES PERCEMENTS

Le rapport de la hauteur des percements sur leur largeur devra être au maximum de 2 sur 3 sauf les portes fenêtres en rez de chaussée qui devront être plus hautes que larges.

La proportion des surfaces pleines sera supérieure à celles des surfaces vides. La multiplication des portes-fenêtres en rez-de-chaussée doit être évitée. Elles ne devront pas être visibles de la rue.

Les volets extérieurs seront en bois, à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux (barres sans écharpe) peints et unicolores ou de type "persienne à la française" pour les maisons des centres de bourgs. Les peintures seront peintes de même ton que les volets. Les portes d'entrée des habitations ne devront pas comporter de ferronneries décoratives non adaptées au style traditionnel.

Sont interdits:

- les volets roulants
- les portes de garage à enroulement et les petits fenestrons

Traitement de façades

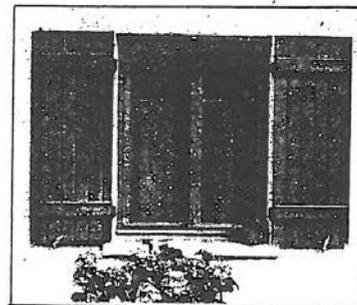
Erreurs à éviter

Traitement de façade traditionnel à respecter

- Maçonnerie apparente qui n'était pas destinée à l'être à l'origine
- Élargissement des ouvertures
- Encadrements de baie ciment en relief
- Rajout de balcons et garde-corps en fer
- Volets accordéon

Ouvertures

- les fenêtres sont plus hautes que larges
- les pleins sont supérieurs aux vides.



Exemple de volets

Les fenêtres à petits carreaux sont interdites. Les croisées traditionnelles comportent en général 2 vantaux recoupés en 2 ou 3 carreaux plus hauts que larges.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles: pastels: bleu, vert, ou rose pâle, coquille d'oeuf ou plus classiques: marron, gris-clair, blanc cassé, vieux rose, vert foncé, lie de vin (Cf. nuancier joint en annexe)

: bleu clair, vert, rose peuvent être autorisées sous réserves d'être avec les constructions avoisinantes (Joindre des photos du milieu environnant).
Les lasures sont interdites.

6°) ANNEXES:

Les annexes doivent être conçues pour être le prolongement du bâtiment principal avec lequel elles devront s'harmoniser par leur volume et leur matériau de construction identique.

7° CLOTURE:

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste (roues style ranch, barreaudage en diagonale etc...)

Elles seront constituées soit de haies vives non résineuses, soit de grilles, soit de bois, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

La hauteur des murs-bahut n'excédera pas 0,50m. Quelque soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00m.

Les clôtures à lisses en béton ou plastique sont prohibées.

8° FACADES COMMERCIALES:

Afin de maintenir des séquences verticales et le rythme des façades existantes, il est interdit de réunir en une seule vitrine le rez-de-chaussée de plusieurs constructions ou de déborder sur le premier étage.

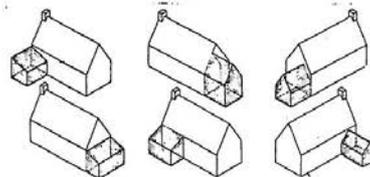
ENSEIGNES:

Les caissons lumineux ainsi que les couleurs tapageuses sont interdits.

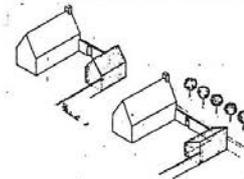
Sont autorisées:

- les lettres peintes
- les lettres indépendantes autolumineuses ou éclairées indirectement
- les enseignes drapeaux n'excédant pas 50 x 60 cm.

Annexes

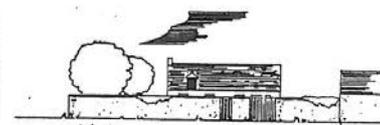


- Accolées à la construction

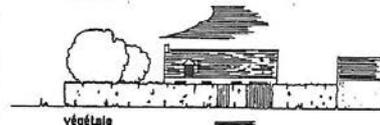


- Indépendantes

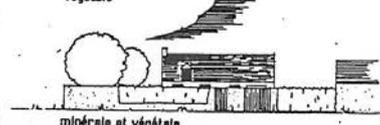
Clôtures



minérale



végétale



minérale et végétale



maison et annexes intégrées

ZONE B:

La zone B est instituée afin d'assurer la pérennité du caractère non bâti des coteaux agricoles pour la protection des sites et des paysages.

Elle comprend essentiellement les terrains classés "Appellation Champagne"

TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:

Les affouillements et exhaussements du sol et les ouvertures de toute carrière, sans autorisation de la Mairie.

Toutes constructions hormis les abris viticoles, à condition que leurs dimensions hors-oeuvre soient limitées à 2,70 m. sur 4,00 m. et que la hauteur sous linteau sans encuvelure ne dépasse pas 2,10 m.

4 - RESTAURATION ET ENTRETIEN DE BATIMENTS EXISTANTS INTERESSANTS:

Prescriptions particulières et recommandations

4-1- Centre d'Essômes

-Tour de guet: Rue Fourrier, à hauteur du quartier des Tournelles

Tour, vestige de l'enceinte originelle de l'Abbaye. Elle devra être conservée et entretenue.

Demande de classement au titre de monument historique;

-Maisons d'habitation et bâtiments publics.

Ces constructions présentent une modénature plus ouvragée que les maisons de ville et leur restauration éventuelle devra respecter l'ordonnance des façades et les caractéristiques architecturales originelles.

-Le château: Place St. Ferréol:

Vaste propriété (19ème s.) qui se fond dans un grand parc classé à conserver. Les anciennes écuries du château seront conservées.

Descriptif : R+1+Combles.

Toit à 4 pans en tuiles plates et brisis en ardoises. Tours d'angles couverture ardoises. Construction en pierre de taille, fronton central sur façade entrée. Corniches, bandeau, encadrements de baies et chainages d'angle moulurés.

- La Mairie: Place St. Ferréol:

Conserver l'horloge et le beffroy qui caractérisent la mairie.

Descriptif : R+1+Combles, surélévation de 1 m. par rapport au sol extérieur .

Toit à 4 pans avec clocher central ,couverture ardoises.

Souches de cheminée en briques, lucarne de toit central à fronton mouluré. Corniches, bandeau , encadrements de baies et chainages d'angle . Enduit ton sable. Escalier sur entrée, volée droite.

- Bâtiment abbatial du XVII ème siècle: Rue du Jeu d'Arc, p. N° 386 et 3148

Demeure abritant les vestiges de l'Abbatiale du 13ème.s. La propriété comprend également un beau colombier de plan circulaire couvert en tuiles plates, à conserver.

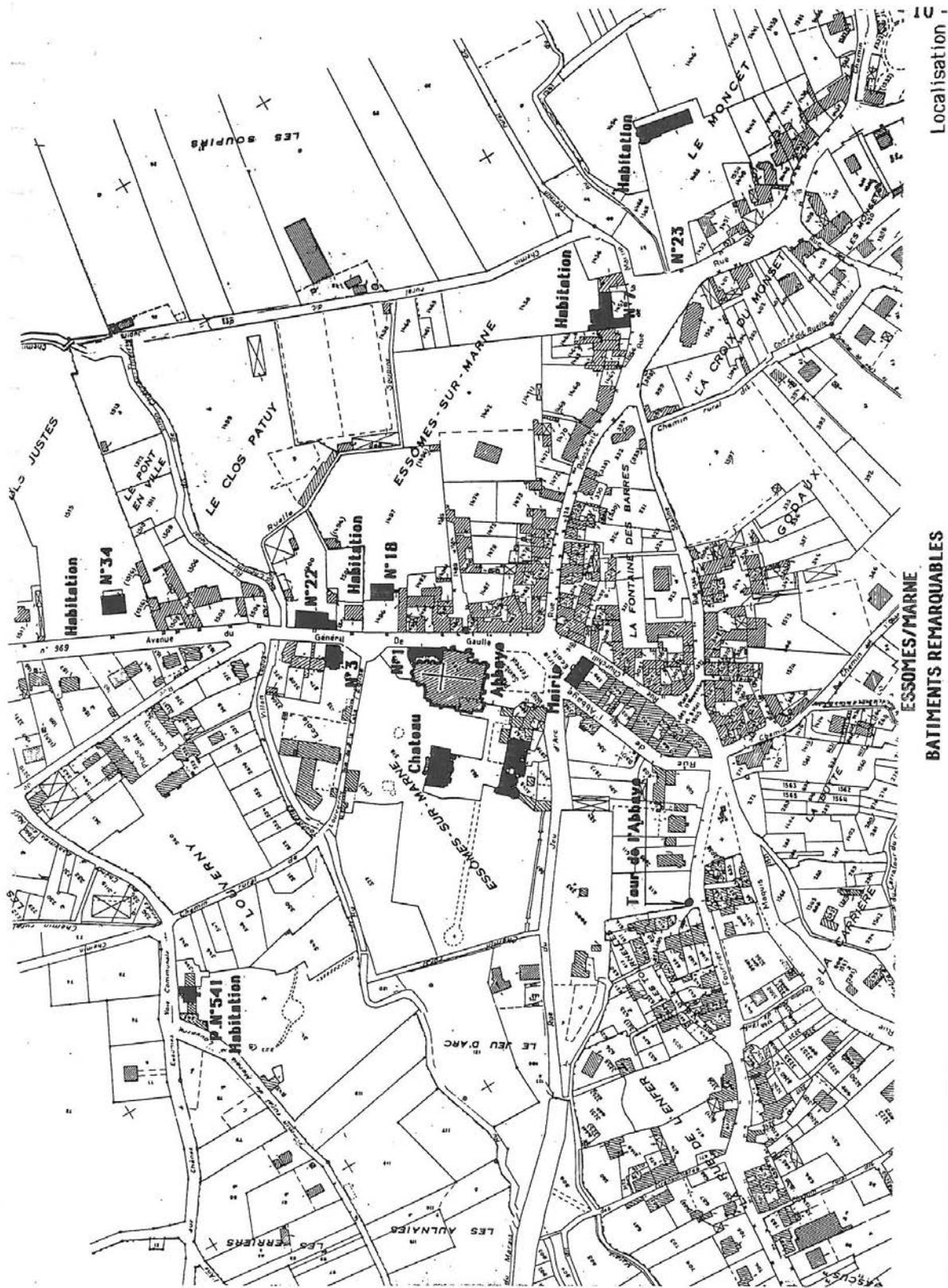
En cas de ravalement, retrouver la composition et la teinte de l'enduit d'origine.

Descriptif : Bâtiment central:R+1+Combles, surélévation de 1 m. par rapport au sol extérieur .

Toit à 4 pans , couverture tuiles plates.

Souches de cheminée en briques, lucarnes de toit à fronton à toit en bâtière .

Enduit originel ton sable ravalé sur façade principale ton gris . Corniches, bandeau, encadrements de baie peints ton blanc cassé. Volets ton blanc cassé.



BATIMENTS REMARQUABLES

Localisation

-Commerce-habitation: 1 Av. du Gal. de Gaulle:

Bâtiment très sensible par sa situation, adossé à l'Abbaye et face au jardin classé.

Armoiries d'Essômes visibles au-dessus de la porte d'entrée. C'est l'unique gravure en pierre encore existante et à préserver des armoiries de la ville. Conserver et restaurer le bâtiment en enduit plâtre et chaux. Lors des travaux de restauration, les carreaux de céramique existants en façade seront déposés et remplacés par un enduit plâtre et chaux.

Descriptif : R+1+Combles, de plain pied, à l'alignement sur rue.

Toit à 2 pans, couverture tuiles mécaniques brunes.

Corniches, bandeaux horizontaux et verticaux, encadrement de baies soulignés. Enduit ton sable. Volets teinte marron-rouge.

- Habitation: 3, Av. du Gal. de Gaulle:

Face au jardin classé de l'Abbaye. Conserver les caractéristiques originelles de son architecture lors de travaux de restauration.

Descriptif : R+1+Combles, surélévation de 1,5 m. par rapport au sol extérieur. Bâtiment en retrait par rapport à l'alignement. Petite cour d'entrée.

Combles à la Mansard, couverture ardoises.

Souches de cheminée en briques, lucarne de toit centrale à fronton en pierre de taille ainsi que corniches, bandeau, encadrements de baies et chainages d'angle. Façade appareillage briques. Marquise sur entrée, escalier d'entrée à volées double, droites. Soubassement meulière. Clôture: grilles sur muret bas en pierres meulières entre piliers en briques.

- Habitation: 18 Av. du Gal. de Gaulle:

Conserver les caractéristiques originelles de son architecture lors de travaux de restauration.

Descriptif : R+1+Combles, surélévation de 2 m. par rapport au sol extérieur. Bâtiment en retrait par rapport à l'alignement. Grande cour d'entrée.

Combles à la Mansard, couverture ardoises.

Souches de cheminée, lucarnes de toit à fronton, corniches moulurées, bandeau encadrement de baies en briques. Façade enduite ton sable. Marquise sur entrée, escalier d'entrée remarquable à double volées courbes. Soubassement enduit

Traitement similaire des bâtiments annexes R+ 1: Enduit ton sable, corniches, bandeaux et encadrements de baies en briques

Clôture: grilles sur muret bas enduit entre piliers en briques.

- Habitation: 22 Av. du Gal. de Gaulle:

Conserver les caractéristiques originelles de son architecture lors de travaux de restauration.

Descriptif : R+1+Combles, de plain-pied par rapport au sol extérieur. Bâtiment à l'alignement sur rue.

Toit à 4 pans agrémenté de lucarnes à capucine, couverture ardoises.

Souches de cheminée en briques. Façades enduites avec corniches, bandeau encadrements de baies moulurées. Linteaux sur porte d'entrée et fenêtres rez-de-chaussée avec motifs géométriques.

- Habitation: 34, Av. du Gal. de Gaulle:

Conserver les caractéristiques originelles de son architecture lors de travaux de restauration.

Descriptif : R+1+Combles, surélévation de 2 m. par rapport au sol extérieur. Bâtiment en retrait par rapport à l'alignement. Grande cour d'entrée. Vaste parc sur l'arrière.

Toit à 4 pans, couverture ardoises. Belles lucarnes en pierre en forme d'oeil de boeuf et lucarne centrale à fronton en pierre de taille. Souches de cheminée en briques.

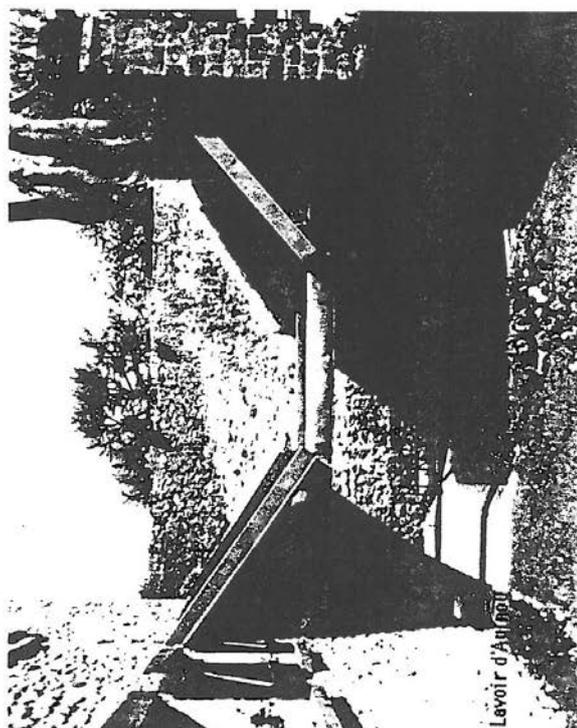
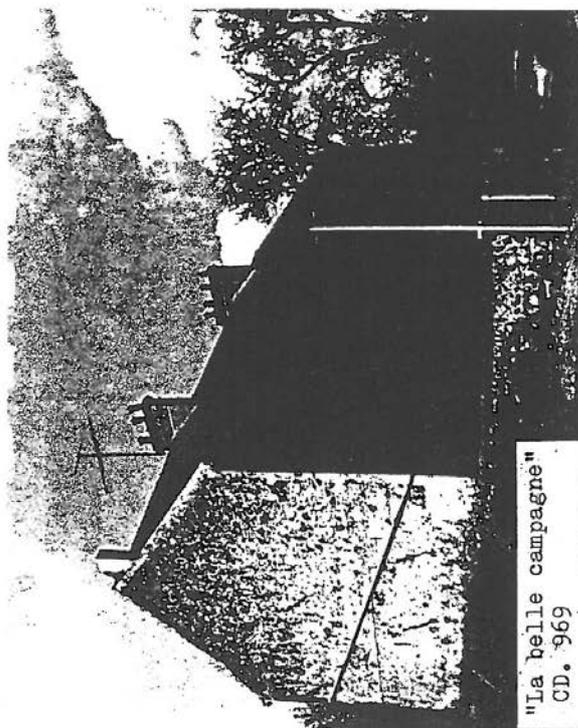
Façades enduites avec corniches et encadrements de baies moulurées.

Marquise sur entrée, escalier d'entrée à double volées.

Clôture: grilles sur muret bas enduit entre piliers en briques ornements.



Maisons et édifices situés hors zonage
Z.P.A.U.



- Habitation: 7, rue de la Marne:

Conserver les caractéristiques originelles de son architecture lors de travaux de restauration.

Descriptif: R+1+Combles, en retrait par rapport à l'alignement. Petite cour d'entrée Toit double pente avec brisis, couverture ardoises. Belles lucarnes en oeil de boeuf en zinc, et lucarnes à jambages en briques. Souches de cheminée, corniches, bandeau et encadrements de baies en briques.

Façades enduites ton sable.

Clôture: grilles ouvragées sur muret bas enduit entre piliers en briques ornementés.

- Habitation: 23, rue Franklin Roosevelt:

C'est l'une des demeures les plus anciennes d'Essômes, d'architecture sobre et équilibrée abritant encore au début de ce siècle une chapelle qui a disparue de nos jours. Conforter les ruines de la chapelle par une étanchéité de l'arase des murs existants.

Conserver les caractéristiques originelles de son architecture lors de travaux de restauration.

Descriptif: R+1+Combles, située face à la rivière Marne.

Toit double pente, couverture tuiles plates. Petites lucarnes à capucine.

Façade enduite ton sable. Volets ton blanc cassé.

- Habitation: Parcelle 541 C.R. des Huguenots aux Chênes:

Cette maison présente un intérêt historique car le peintre Corot vint y séjourner quelques jours.

Descriptif: R+2+Combles,

Toit double pente, couverture tuiles plates. Lucarnes à toit en bâtière.

Façade enduite ton sable.

-Maisons et édifices situés hors zonage ZPPAU qui doivent être préservés et entretenus en conservant leurs caractéristiques originelles:

- Habitation: Parcelle 163, C.D. 969 l.d. "les Monsets"

Maison "la belle campagne" datée de 1868. Beau volume, toit double pente, couverture tuile mécaniques, linteaux en demi-cintre, enduit ton sable, volets vert foncé.

Clôture: grilles blanches sur muret bas enduit.

-Lavoir: parcelles 1532 et 1535, C.D. 969

-Lavoir d'Aulnoy situé entre deux maisons

-Cadran solaire sur habitation, 38, rue J. Fourier

Beau cadran solaire daté de 1822. Porte une inscription latine: "sine sole nihil" Teinte: blanc cassé et ocre, inscriptions en noir.

4-2- Le hameau de Crogis:

-Lavoir: à l'angle de la route de Villiers et de la ruelle du lavoir

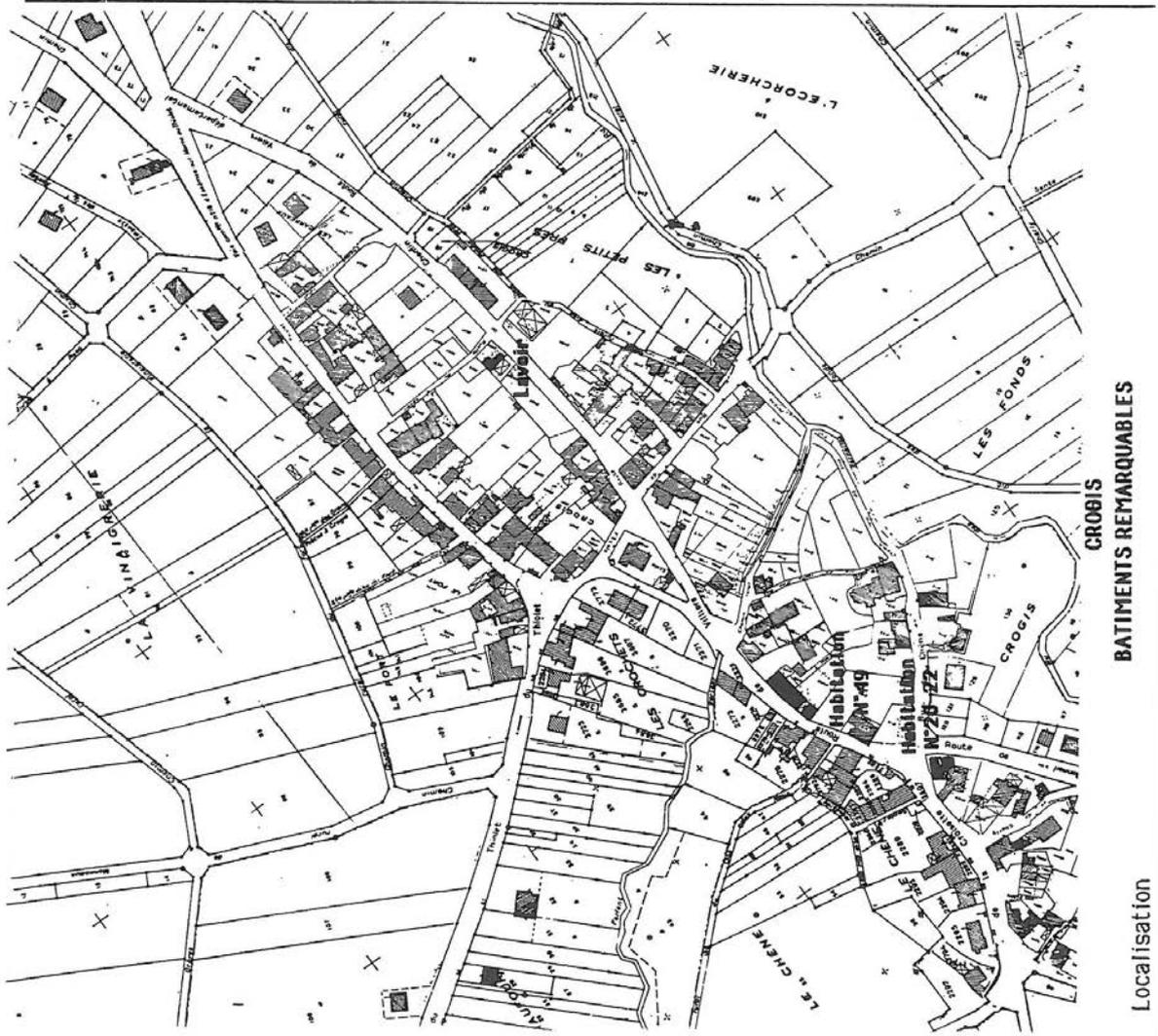
Beau lavoir encore utilisé, à conserver, dont la restauration serait nécessaire. (réfection de la couverture et des piliers supports).



- 15 -

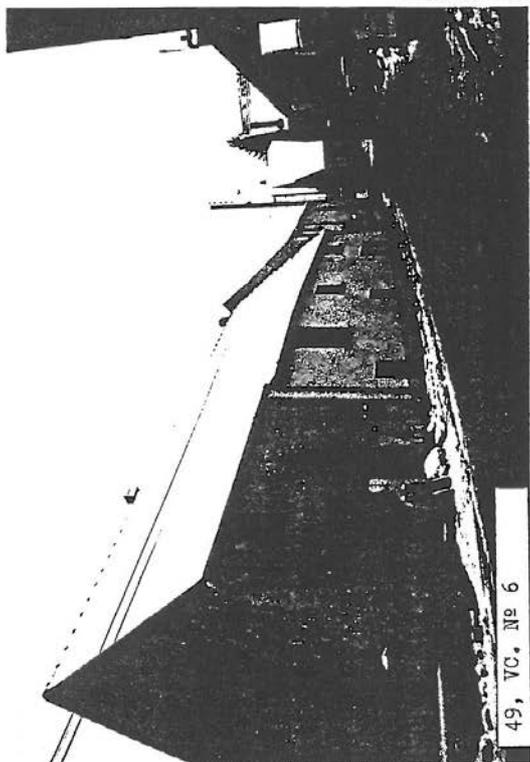
MONNEAUX
BATIMENTS REMARQUABLES

Localisation

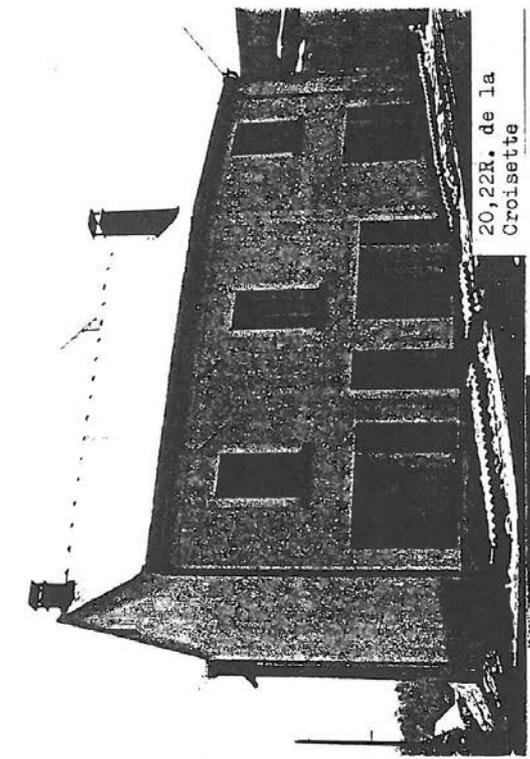


CROËLIS
BATIMENTS REMARQUABLES

Localisation

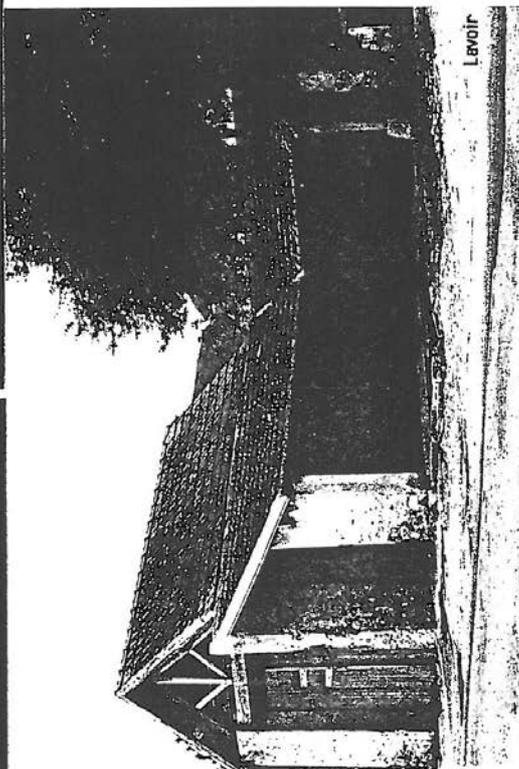


49, VC. N° 6



20, 22R. de la
Croisette

Exemple de restauration
par enduit traditionnel
plâtre et chaux



Lavoir

CROBIS
BATIMENTS REMARQUABLES

4-3- Le hameau de Monneaux:

- Maison : 53, rue Ferrée

Bâtiment très sensible par sa situation face au Temple. Les percements existants seront conservés identiques à l'existant. Le ravalement des façades sera réalisé en enduit plâtre et chaux.

Descriptif : R+1+Combles, de plain pied.

Toit double pente avec croupe sur rue Ferrée, couverture tuiles mécaniques. Lucarnes à toit en bâtière. Façade enduite ton ocre clair. Menuiseries bois ton naturel et volets gris-bleu.

- Maison : 57, rue Ferrée

Belle composition d'ensemble. La façade principale est ornée d'un médaillon comportant un cadran solaire daté de 1873 à préserver. Conserver les caractéristiques originelles de son architecture lors de travaux de restauration.

Descriptif : R+2+Combles, retrait par rapport à l'alignement

Corps de bâtiment principal: Toit 4 pentes, couverture ardoises. Souches de cheminées en briques, corniches, bandeaux, chainages d'angle et encadrements de baies en pierre de taille. Façade enduite ton sable.

-Petits édifices à préserver:

-Lavoir: Parcelle 834, rue Ferrée

Façade enlaidie par enduit ciment et surélévation en parpaings:

Lors de sa restauration, le mur sera enduit ton sable ou démonté.

-Porches:

-Porche d'accès aux parcelles 3643 et 3644, C.R. dit des Closets.

-Porche, Rue Ferrée derrière le lavoir Parcelle 836

-Porche dans bâtiment d'exploitation, rue Ferrée, Parcelle 795

-Escalier:

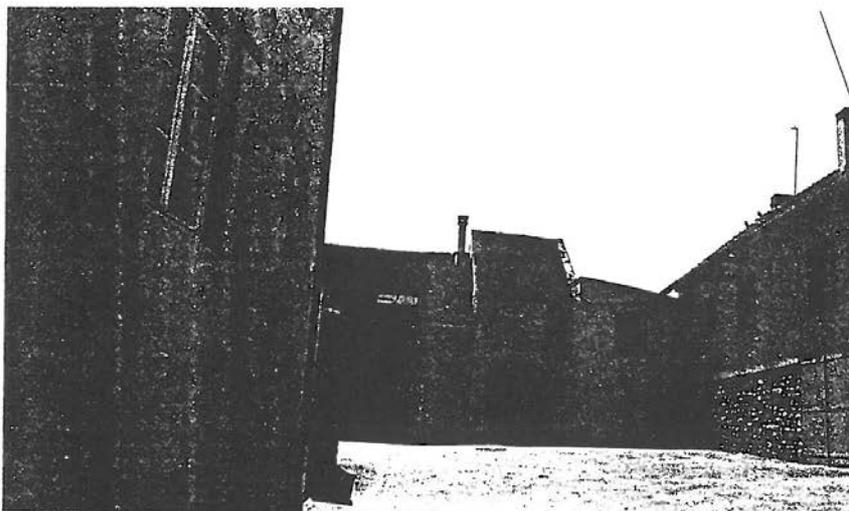
Très ancien escalier d'accès à la maison du 49 place du Temple, Parcelle 822

-Maisons et édifices situés hors zonage ZPPAU mais qui doivent être préservés:

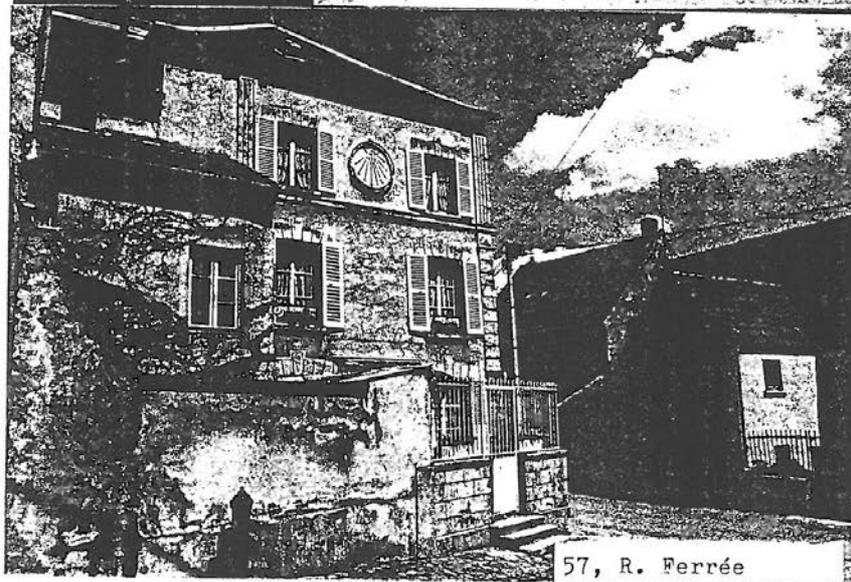
- Moulin de la Fosse aux Lutons: Conserver les caractéristiques originelles de son architecture lors de travaux de restauration.

-Maison:1, C.R. de St. Foin Violaines à Bascon

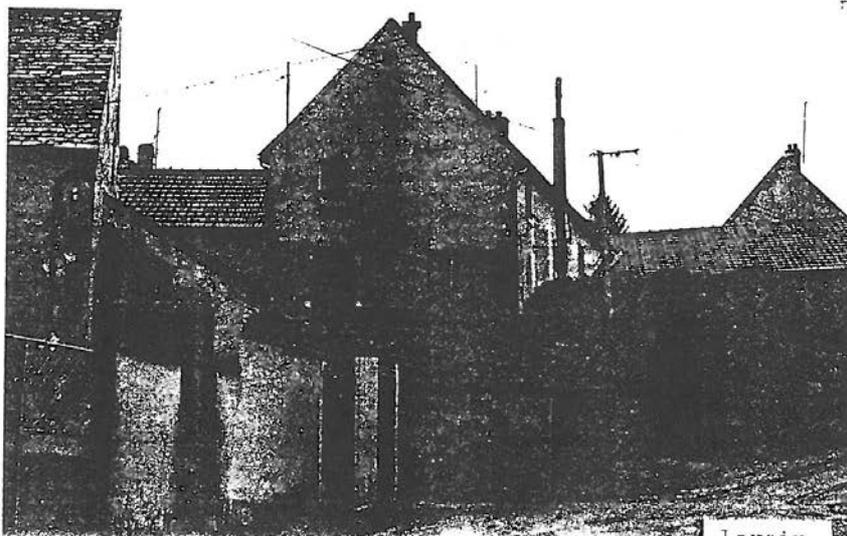
Intérêt historique de cette maison rouge, dont la teinte de l'enduit de façade est symbolique et qui abrita au début du siècle une communauté de penseurs anarchistes appelé "le Milieu libre" de Vaux - Bascon. Maintenir cet enduit rouge en cas de restauration.



Porche Bât.
d'exploitation
Rue Ferrée
(Parc. 795)



57, R. Ferrée



MONNEAUX
BATIMENTS
REMARQUABLES

Lavoir

TEXTES LEGISLATIFS

- Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983:
Répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat
- Décret n°84-305 du 25 avril 1984:
Relatif au Collège régional du Patrimoine et des Sites
- Circulaire n° 87-84 du 12 octobre 1987
Relations entre l'archéologie, l'urbanisme et diverses servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

décentralisation

Répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat

Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 (J.O. du 9 janvier 1983)

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté, Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I^{er}

DES PRINCIPES FONDAMENTAUX ET DES MODALITÉS DES TRANSFERTS DE COMPETENCES

Art. 1^{er}. — Les communes, les départements et les régions règlent par leurs délibérations les affaires de leur compétence.

Ils concourent avec l'Etat à l'administration et à l'aménagement du territoire, au développement économique, social, sanitaire, culturel et scientifique, ainsi qu'à la protection de l'environnement et à l'amélioration du cadre de vie.

Les communes, les départements et les régions constituent le cadre institutionnel de la participation des citoyens à la vie locale et garantissent l'expression de sa diversité.

Art. 2. — Les transferts de compétences prévus par la présente loi au profit des communes, des départements et des régions ne peuvent autoriser l'une de ces collectivités à établir ou exercer une tutelle, sous quelque forme que ce soit, sur une autre d'entre elles.

Art. 3. — La répartition des compétences entre les collectivités territoriales et l'Etat s'effectue, dans la mesure du possible, en distinguant celles qui sont mises à la charge de l'Etat et celles qui sont dévolues aux communes, aux départements ou aux régions de telle sorte que chaque domaine de compétences ainsi que les ressources correspondantes soient affectés en totalité soit à l'Etat, soit aux communes, soit aux départements, soit aux régions.

Art. 4. — Les dispositions propres à chaque domaine de compétences, faisant l'objet d'un transfert en vertu de la présente loi, prendront effet à une date qui sera fixée par décret, au plus tard un an après la date de publication de la présente loi. Toutefois, les transferts de compétences dans les domaines de la justice et de la police prendront effet à une date qui sera fixée, par décret, à compter du 1^{er} janvier 1984 pour la justice et à compter du 1^{er} janvier 1985 pour la police, et au plus tard dans les douze mois qui suivent chacune de ces dates.

Une loi ultérieure déterminera, dans le respect des principes définis par le présent titre, les transferts de compétences dans les domaines de l'action sociale, de la santé, des transports, de l'éducation et de la culture.

Les transferts de compétences dans les domaines de l'action sociale, de la santé et des transports devront être achevés au plus tard deux ans après la date de publication de la présente loi.

Les transferts de compétences dans les domaines de l'éducation et de la culture devront être achevés au plus tard trois ans après la date de publication de la présente loi.

Art. 5. — Les transferts de compétences prévus par la présente loi ou par la loi mentionnée au deuxième alinéa de l'article précédent sont accompagnés du transfert concomitant par l'Etat aux communes, aux départements et aux régions, des ressources nécessaires à l'exercice normal de ces compétences, dans les conditions prévues à l'article 102 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée (a) relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article 94 de la présente loi.

Les charges correspondant à l'exercice des compétences transférées font l'objet d'une évaluation préalable au transfert desdites compétences.

Toute charge nouvelle incombant aux collectivités territoriales du fait de la modification par l'Etat, par voie réglementaire, des règles relatives à l'exercice des compétences transférées est compensée dans les conditions prévues à l'article 94 de la présente loi. Toutefois, cette compensation n'intervient que pour la partie de la charge qui n'est pas déjà compensée par l'accroissement, en termes réels, de la dotation générale de décentralisation prévue à l'article 95.

Art. 6. — Lorsqu'un groupement de collectivités territoriales exerce des attributions dans un domaine faisant l'objet d'un transfert de compétences, celui-ci s'opère au profit de cet organisme sur décision de l'organe délibérant.

Les collectivités territoriales peuvent s'associer pour l'exercice de leurs compétences en créant des organismes publics de coopération dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

Les collectivités territoriales peuvent conclure entre elles des conventions par lesquelles l'une d'elles s'engage à mettre à la disposition d'une autre collectivité ses services et moyens afin de lui faciliter l'exercice de ses compétences.

Art. 7. — Tout transfert de compétences de l'Etat au profit des départements et des régions s'accompagne du transfert des services correspondants dans les conditions définies aux articles 8 et 9.

Art. 8. — Les services extérieurs de l'Etat ou parties de services extérieurs chargés à titre principal de la mise en œuvre, soit d'une compétence attribuée au département ou à la région en vertu de la présente loi ou de la loi prévue au deuxième alinéa de l'article 4, soit d'une compétence relevant actuellement du département ou de la région, seront réorganisés dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi relative aux garanties statutaires accordées au personnel des collectivités territoriales, prévue par l'article 1^{er} de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, pour permettre leur transfert à l'autorité locale concernée.

Les modalités et la date du transfert de chaque catégorie de services sont fixées par décret.

Le transfert de compétences de l'Etat aux collectivités locales ne peut entraîner le transfert au département ou à la région des services ou parties de services nécessaires à l'exercice des compétences relevant des communes.

Dans chaque département et région, et pour chaque service, une convention passée entre le représentant de l'Etat et le président du conseil général ou le président du conseil régional détermine les conditions de mise en œuvre du présent article.

Art. 9. — Dans chaque département et dans chaque région la convention conclue entre le représentant de l'Etat et le président du conseil général ou le président du conseil régional, en application des articles 26 et 73 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, est prorogée de droit, jusqu'au terme du délai de trois ans prévu à l'article 4 de la présente loi.

Les modifications de cette convention ou de ses annexes, rendues éventuellement nécessaires par l'application de la présente loi ou de la loi prévue au deuxième alinéa de l'article 4, font l'objet d'un avenant approuvé par arrêté du ministre de l'Intérieur, dans le délai de trois mois suivant la publication du décret fixant, pour chaque compétence, la date d'entrée en vigueur du transfert.

Art. 10. — Les services de l'Etat dans les régions et les départements autres que ceux mentionnés à l'article 7 ci-dessus et qui sont nécessaires à l'exercice des compétences transférées aux communes, aux départements et aux régions, sont mis à la disposition, en tant que de besoin, de la collectivité territoriale concernée, dans les conditions prévues aux articles 27 et 74 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée. Il en est de même, jusqu'à la conclusion de la convention prévue à l'article 8 de la présente loi, des services de l'Etat qui doivent être transférés au département ou à la région.

Art. 11. — I. — La dernière phrase du premier alinéa de l'article 27 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée est remplacée par les dispositions suivantes :

« Le président du conseil général adresse directement aux chefs de service toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il confie auxdits services. Il contrôle l'exécution de ces tâches. »

II. — La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 74 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée est remplacée par les dispositions suivantes :

« Le président du conseil régional adresse directement aux chefs de service toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il confie auxdits services. Il contrôle l'exécution de ces tâches. »

Art. 12. — Les services de l'Etat, des régions et des départements peuvent apporter leur concours aux communes qui le demandent pour l'exercice de leurs compétences dans les conditions définies par convention passée, selon le cas, entre les représentants de l'Etat, le président du conseil régional ou le président du conseil général et le maire de la commune concernée.

Art. 13. — Les agents des services extérieurs de l'Etat qui ont apporté directement et personnellement leur concours à une collectivité territoriale pour la réalisation d'une opération, ne peuvent participer, sous quelque forme que ce soit, à l'exercice du contrôle de la légalité des actes afférents à cette opération.

Art. 14. — I. — La première phrase de l'article 27 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée est

remplacée par les dispositions suivantes :
« Pour la préparation et l'exécution des délibérations du conseil général, son président peut disposer, en tant que de besoin, de services extérieurs de l'Etat. »

II. — La première phrase de l'article 16-2 de la loi n° 72-519 du 5 juillet 1972 modifiée portant création et organisation des régions et de l'article 27-2 de la loi n° 78-394 du 6 mai 1978 portant création et organisation de la région d'Ile-de-France est remplacée par les dispositions suivantes :

« Pour la préparation et l'exécution des délibérations du conseil régional, son président peut disposer, en tant que de besoin, de services extérieurs de l'Etat. »

III. — En conséquence, les mots : « pendant cette période » sont supprimés dans la deuxième alinéa de l'article 27 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, dans le deuxième alinéa de l'article 16-2 de la loi n° 72-519 du 5 juillet 1972 précitée et dans le deuxième alinéa de l'article 27-2 de la loi n° 78-394 du 6 mai 1978 précitée.

Art. 15. — Jusqu'à la publication de la loi relative aux garanties statutaires accordées aux personnels des collectivités territoriales, prévue à l'article premier de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982, précitée, les personnels des services mentionnés aux articles précédents restent régis par les statuts qui leur sont applicables lors de la publication de la présente loi.

Art. 16. — La commune ou le département voit sa responsabilité supprimée ou atténuée à due concurrence lorsqu'une autorité relevant de l'Etat s'est substituée au droit ou en fait, sans motif légal, au maire ou au président du conseil général pour mettre en œuvre des mesures de police.

Art. 17. — Les charges résultant des contrats destinés à garantir les collectivités territoriales contre les risques découlant de l'exercice de compétences transférées en application de la présente loi font l'objet d'un décompte particulier dans les conditions prévues à l'article 94 ci-dessous.

Art. 18. — I. — L'article 29 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée est complété par le nouvel alinéa suivant :

« En outre, une conférence d'harmonisation des investissements se réunit au moins deux fois par an sur un ordre du jour déterminé conjointement par le président du conseil général et par le représentant de l'Etat dans le département, pour échanger des informations sur les programmes d'investissement de l'Etat et du département. Participent également à ces réunions des représentants des maires désignés par leurs pairs dans des conditions fixées par décret. »

II. — L'article 16-4 de la loi n° 72-519 du 5 juillet 1972 précitée et l'article 27-4 de la loi n° 78-394 du 6 mai 1978 précitée sont complétés par le nouvel alinéa suivant :

« En outre, une conférence d'harmonisation des investissements se réunit au moins deux fois par an pour échanger des informations sur les programmes d'investissement de l'Etat, de la région et des départements. Participent à ces réunions le président du conseil régional, le représentant de l'Etat dans la région, les présidents de conseils généraux et les représentants de l'Etat dans les départements. L'ordre du jour des réunions est fixé conjointement par les membres de la conférence. »

Art. 19. — Le transfert d'une compétence entraîne de plein droit la mise à la disposition de la collectivité bénéficiaire des biens meubles et immeubles utilisés, à la date de ce transfert, pour l'exercice de cette compétence.

Cette mise à disposition est constatée par un procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la collectivité antérieurement compétente et de la collectivité bénéficiaire. Le procès-verbal précise la consistance, la situation juridique, l'état des biens et l'évaluation de la remise en état de ceux-ci.

Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par les articles 20 et 23 selon que la collectivité qui exerçait jusque-là la compétence était propriétaire ou locataire des biens remis.

Art. 20. — Lorsque la collectivité antérieurement compétente était propriétaire des biens mis à disposition, la remise de ces biens a lieu à titre gratuit. La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition assume l'ensemble des obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion. Elle assure le renouvellement des biens mobiliers. Elle peut autoriser l'occupation des biens remis. Elle en perçoit les fruits et produits. Elle agit en justice au lieu et place du propriétaire.

La collectivité bénéficiaire peut procéder à tous travaux de reconstruction, de démolition, de surélévation, ou d'addition de constructions propres à assurer le maintien de l'affectation des biens.

La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition est substituée à la collectivité propriétaire dans ses droits et obligations découlant des contrats portant notamment sur des emprunts affectés, et des marchés que cette dernière a pu conclure pour

Note du « Moniteur » :

(a) Voir « Textes officiels » du 15 mars 1982 (p. 2) et du 2 août 1982 (p. 2).

XX TEXTES OFFICIELS 83-3

l'aménagement, l'entretien et la conservation des biens remis ainsi que pour le fonctionnement des services. La collectivité propriétaire constate la substitution et la notified à ses cocontractants.

La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition est également substituée à la collectivité antérieurement compétente dans les droits et obligations découlant par celle-ci à l'égard de tiers de l'octroi de concessions ou d'autorisations de toute nature sur tout ou partie des biens remis ou de l'attribution de ceux-ci en dotation.

Art. 21. — En cas de désaffectation totale ou partielle des biens mis à disposition en application des articles 19 et 20 de la présente loi, la collectivité propriétaire recouvre l'ensemble de ses droits et obligations sur les biens désaffectés.

La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition peut, sur sa demande, devenir propriétaire des biens désaffectés, à un prix correspondant à leur valeur vénale. Ce prix est éventuellement :

- diminué de la plus-value conférée aux biens par les travaux effectués par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition et des charges, supportées par elle, résultant d'emprunts contractés pour l'acquisition de ces biens par la collectivité antérieurement compétente ;
- augmenté de la moins-value résultant du défaut d'entretien desdits biens par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition.

A défaut d'accord sur le prix, celui-ci est fixé par le juge de l'expropriation.

Art. 22. — La loi mentionnée à l'article premier de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, et relative à la répartition des ressources entre l'Etat, les communes, les départements et les régions, définit les conditions dans lesquelles les biens mis à disposition, en application de l'article 20 de la présente loi, pourront faire l'objet d'un transfert en pleine propriété à la collectivité bénéficiaire.

Art. 23. — Lorsque la collectivité antérieurement compétente était locataire des biens mis à disposition, la collectivité bénéficiaire du transfert de compétence succède à tous ses droits et obligations. Elle est substituée à la collectivité antérieurement compétente dans les contrats de toute nature que cette dernière avait conclus pour l'aménagement, l'entretien et la conservation des biens mis à disposition ainsi que pour le fonctionnement des services. La collectivité antérieurement compétente constate cette substitution et la notified à ses cocontractants.

Art. 24. — Lorsque les biens concernés par l'article 19 sont la propriété de la collectivité qui exerce déjà la compétence et voit celle-ci confirmée par la présente loi, elle assume désormais, sans restriction aucune, l'ensemble des droits et obligations du propriétaire.

Art. 25. — Tout transfert de compétences de l'Etat à une collectivité territoriale entraîne pour celle-ci l'obligation de poursuivre, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat l'établissement des statistiques liées à l'exercice de ces compétences. Les charges financières résultant de cette obligation pour les collectivités territoriales font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies aux articles 5 et 94.

Art. 26. — Les collectivités territoriales exercent leurs compétences propres dans le respect des sujétions imposées par la défense nationale.

A cet égard, les transferts de compétences prévus par la présente loi ne font pas obstacle à ce que les autorités de l'Etat puissent prendre, à l'égard des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements, les mesures nécessaires à l'exercice de leurs attributions en matière de défense, telles qu'elles résultent notamment de la loi du 11 juillet 1959 sur l'organisation générale de la nation pour le temps de guerre de l'ordonnance n° 59-63 du 6 janvier 1959 relative aux réquisitions de biens et de services et de l'ordonnance n° 59-147 du 7 janvier 1959 portant organisation générale de la défense.

A ce titre, l'Etat dispose en tant que de besoin des services des communes, des départements, des régions, de leurs groupements et de leurs établissements publics.

TITRE II

DES COMPETENCES NOUVELLES DES COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS

SECTION I

DE LA PLANIFICATION REGIONALE, DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Art. 27. — I. — Dans le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification, après les mots : « les départements », sont insérés les mots : « des communes chefs-lieux de département, des communes de plus de 100 000 habitants ou des communes associées dans le cadre de charte intercommunale de développement et d'aménagement ».

II. — Le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 précitée est complété, in fine, par la phrase suivante :

« En outre, le conseil régional consulte les commissions instituées à cet effet par chaque conseil général et composé de représentants des autres communes, élus par les maires de celles-ci dans des conditions fixées par chaque conseil général. »

Art. 28. — I. — Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 8 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 précitée sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Conformément à la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 (b) portant réforme de la planification, il concourt à l'élaboration et à l'exécution du plan de la nation et il élabore et approuve le plan de la région. Il concourt, dans le cadre de ses compétences, à l'aménagement du territoire. »

II. — Les trois premiers alinéas de l'article 3-1 de la loi n° 78-394 du 6 mai 1976 précitée sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Conformément à la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification, le conseil régional concourt à l'élaboration et à l'exécution du plan de la nation, et élabore et approuve le plan de la région. Il concourt, dans le cadre de ses compétences, à l'aménagement du territoire. »

III. — Dans le troisième et quatrième alinéas de l'article 14 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 précitée et de l'article 25 de la loi n° 78-394 du 6 mai 1976 précitée, le mot : « national » est remplacé par les mots : « de la nation », et le mot : « régional » est remplacé par les mots : « de la région ».

Art. 29. — Les communes peuvent élaborer et approuver des chartes intercommunales de développement et d'aménagement qui définissent les perspectives à moyen terme de leur développement économique, social et culturel, déterminent les programmes d'action correspondants, précisent les conditions d'organisation et de fonctionnement des équipements et services publics.

Sur proposition des communes intéressées, les périmètres des zones concernées sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du conseil général. Dans le cas d'agglomération de plus de 100 000 habitants ou d'ensemble de communes situées dans plusieurs départements, le périmètre est arrêté par le représentant de l'Etat dans la région après avis du conseil régional et des conseils généraux concernés.

Les communes s'associent pour l'élaboration de leur charte et déterminent les modalités de concertation avec l'Etat, la région, le département et les principaux organismes professionnels, économiques ou sociaux qui le demandent.

Lorsqu'une zone faisant l'objet de chartes intercommunales constitue un territoire à l'équilibre fragile et au patrimoine naturel et culturel riche, elle peut, à l'initiative de la région et avec l'accord des départements et des communes concernés, être classée en parc naturel régional, dans des conditions fixées par décret. Dans ce cas, la charte intercommunale prévoit les voies et moyens propres à réaliser ses objectifs et le statut de l'organisme chargé de sa gestion.

Les chartes peuvent servir de base à des conventions avec le département, la région ou l'Etat pour la réalisation des projets et programmes qu'elles ont définis. En zone rurale, les chartes intercommunales se substituent aux plans d'aménagement rural.

Art. 30. — Lorsqu'une charte intercommunale de développement et d'aménagement est prévue pour certaines zones d'application des procédures prévues aux articles premier bis et 52-1 du Code rural, le représentant de l'Etat met en œuvre celles-ci après consultation des communes concernées.

Art. 31. — Le département établit un programme d'aide à l'équipement rural au vu, notamment, des propositions qui lui sont adressées par les communes.

En aucun cas ce programme ne peut avoir pour effet de permettre aux départements d'attribuer un prêt, une subvention ou une aide dans des conditions prosrites par les dispositions de l'article 30, paragraphe 1, de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée.

Lors de l'élaboration de son programme d'aide, le département prend en compte les priorités définies par les communes, ou le cas échéant par les chartes intercommunales prévues par la présente loi.

Art. 32. — I. — La première phrase du septième alinéa de l'article 19 du Code rural est remplacée par la phrase suivante :

« Lorsque les deux tiers des propriétaires représentant la moitié de la surface ou lorsque la moitié des propriétaires représentant les deux tiers de la surface en font la demande, le département peut exiger une participation des propriétaires et des exploitants. »

II. — Dans l'article 16, les quatrième et cinquième alinéas de l'article 19, le neuvième alinéa de l'article 21, le troisième alinéa de l'article 21-1, le troisième et cinquième alinéas de l'article 25, le deuxième alinéa de l'article 29, le deuxième alinéa de l'article 32-1 et l'article 38 du Code rural, le mot « Etat » est remplacé par le mot « département ».

III. — La seconde phrase du quatrième alinéa de l'article 19 du Code rural est supprimée.

IV. — Le fonds de concours prévu à l'article 19

du Code rural est inscrit à la section d'investissement du budget du département.

Art. 33. — Pour l'application de la présente loi, tout ou partie des attributions exercées actuellement par les missions interministérielles d'aménagement touristique sont transférées, à leur demande, soit aux régions concernées, soit au groupement constitué à cet effet par celles-ci et les collectivités locales territorialement intéressées. Ces transferts ont lieu à compter du début de l'année civile suivant celle de la publication de la présente loi. Les personnes publiques intéressées doivent faire connaître aux représentants de l'Etat avant le 1^{er} octobre les attributions dont elles demandent le transfert. Une convention conclue entre l'Etat et les personnes publiques intéressées précise les modalités de ce transfert.

Art. 34. — Les régions et les départements sur le territoire desquels existe une société créée en application de la loi n° 51-582 du 24 mai 1951 modifiée, relative aux comptes spéciaux du Trésor, sont associés, à leur demande, à la définition des missions de ces sociétés ainsi qu'à leur gestion et à leur contrôle.

Pour l'exercice de leurs compétences, ils peuvent leur confier des missions.

A cet effet, des conventions sont conclues entre l'Etat, les régions et les départements intéressés. Les lettres de mission de ces sociétés seront modifiées en conséquence.

SECTION II

DE L'URBANISME ET DE LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ET DES SITES

CHAPITRE I^{er}

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 35. — Il est inséré, avant le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du Code de l'urbanisme, un article L. 110 ainsi rédigé :

« Art. 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 résident dans les zones urbaines et les zones rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs décisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Art. 36. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 111-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-1. — En complément des règles générales instituées en application de l'article L. 111, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de lois d'aménagement et d'urbanisme. »

Les régions territorialement intéressées peuvent proposer l'élaboration de prescriptions particulières et sont consultées lors de la préparation des lois et des décrets fixant leurs conditions d'application. Les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec leurs dispositions. »

Art. 37. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 121-10 ainsi rédigé :

« Art. 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 prescription nationale au sens de l'article L. 111-1-1 du présent code. »

Art. 38. — I. — Dans les communes qui ont prescrit l'élaboration d'un plan d'occupation des sols, il est fait application des articles L. 124-4 et L. 111-3 du Code de l'urbanisme ainsi rédigés :

« Art. L. 124-4. — Les dispositions de l'article L. 111-2 ne sont pas applicables, pour une durée de quatre ans à compter de l'entrée en vigueur de la section 2 du titre II 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, dans les communes qui, dans un délai d'un an à compter de cette même date, ont arrêté un projet de plan d'occupation des sols. »

« Art. L. 111-3. — Dans les communes qui ont prescrit l'élaboration d'un plan d'occupation des sols, une construction ou une installation peut, nonobstant les dispositions de l'article L. 111-2, être autorisée par le représentant de l'Etat si le conseil municipal a, conjointement avec lui, précisé les modalités d'application des règles prises en application de l'article L. 111-1 sur le territoire de la commune. »

Note du « Moniteur » :

(b) Voir « Textes officiels » du 9 août 1982 (p. 4).

SUITE DES TEXTES OFFICIELS P. 45

Le Moniteur / n° 3. - 14 janvier 1983

« La projection ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1 du présent code.

« Les dispositions du présent article ne peuvent s'appliquer sur le territoire d'une commune que pendant une durée maximale non renouvelable de deux ans à compter de la date à laquelle le conseil municipal a précisé les modalités d'application de l'article L. 111-1, conformément au premier alinéa de cet article. »

II. — Dans les communes qui n'ont pas prescrit l'élaboration d'un plan d'occupation des sols, il est fait application de l'article L. 111-2 du Code de l'urbanisme ainsi rédigé :

« Art. L. 111-2. — En l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

« 1° L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

« 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

« 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

« Une construction ou une installation autre que celles mentionnées aux alinéas précédents peut être autorisée, sur demande motivée du conseil municipal, justifiée par l'intérêt de la commune, lorsque le représentant de l'Etat estime que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1. »

« Les dispositions de l'article L. 111-2 du Code de l'urbanisme prendront effet un an après l'entrée en vigueur de la section 2 du titre II de la loi n° 83-3 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. »

Art. 39. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 121-9 ainsi rédigé :

« Art. L. 121-9. — Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas directeurs, de schémas de secteur, de plans d'occupation des sols et de tout document d'urbanisme opposable aux tiers élaboré par la commune. Elle est composée à parts égales d'élus communaux désignés par les maires du département et de personnes qualifiées désignées par le représentant de l'Etat. Elle élit en son sein un président qui doit être un élu local.

« La commission peut être saisie par les personnes publiques associées qui ont émis un avis défavorable au projet de document d'urbanisme qui leur a été soumis. Elle entend alors les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées à l'article 40 de la loi n° 76-29 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ou à l'article L. 121-3 du présent Code. Elle formule, en tant que de besoin, des propositions alternatives au plus tard un mois après achèvement de la mise à la disposition du public ou de l'enquête publique portant sur ces documents. Ces propositions sont publiques.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Art. 40. — L'article L. 121-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 121-2. — Les dépenses entraînées par les études et par l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies à l'article 102 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 94 de la loi n° 83-3 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

« Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols ou tout autre document d'urbanisme élaboré par la commune. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnes agissant en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie. »

CHAPITRE II

DES SCHEMAS DIRECTEURS

Art. 41. — L'article L. 122-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 122-1. — Les schémas directeurs fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites naturels.

« Les schémas directeurs prennent en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités locales et des établissements et services publics, notamment ceux qui résultent de chartes intercommunales. Ils les orientent et les harmonisent pour l'organisation de l'espace.

« Ils déterminent la destination générale des sols, et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, en particulier de transport, la localisation des services et activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation.

« Pour leur exécution, ils peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu.

« Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions. »

Art. 42. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 122-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 122-1. — Le schéma directeur ou le schéma de secteur est élaboré ou révisé à l'initiative de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux.

« Le périmètre du schéma directeur ou du schéma de secteur tient notamment compte des groupements de communes existants ainsi que des périmètres déjà définis en matière de chartes intercommunales, de plan d'aménagement rural, de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et d'agglomération nouvelle.

« Le périmètre est arrêté par le représentant de l'Etat, sur proposition des conseils municipaux des deux tiers ou moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou des conseils municipaux d'au moins la moitié des communes intéressées représentant plus de deux tiers de la population totale et après consultation des départements ainsi que des régions pour les ensembles de communes qui dépassent 100 000 habitants.

« Les communes confient l'élaboration ou la révision du schéma directeur ou du schéma de secteur soit à un établissement public de coopération intercommunale existant ayant compétence en la matière dans le périmètre visé au troisième alinéa du présent article, soit à un syndicat intercommunal d'études et de programmation qu'elles créent à cet effet.

« L'établissement public de coopération intercommunale associé à cette élaboration l'Etat et, à leur demande, la région, le département, les autres établissements publics de coopération intercommunale concernés et les organismes mentionnés aux articles L. 121-1 et L. 121-7. Le président de l'établissement public compétent peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme.

« Le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants lorsqu'ils correspondent aux définitions prises en application de l'article L. 121-12 et communique toutes informations utiles à l'élaboration du schéma directeur. »

Art. 43. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 121-11 ainsi rédigé :

« Art. L. 121-11. — Le syndicat intercommunal d'études et de programmation est un établissement public qui, dans les cas visés au quatrième alinéa de l'article L. 122-1-1, est chargé par des communes d'élaborer ou de modifier, dans un délai maximum de trois ans, un schéma directeur ou un schéma de secteur. A l'expiration du délai mentionné ci-dessus, le syndicat intercommunal d'études et de programmation est dissous. »

Art. 44. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 122-1-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 122-1-2. — Le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur est adopté par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale puis soumis pour avis aux conseils municipaux des communes intéressées ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées au cinquième alinéa de l'article L. 122-1-1. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma. Le projet, auquel sont annexés les avis des personnes publiques consultées, est ensuite mis à la disposition du public pendant un mois. »

Art. 45. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 122-1-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 122-1-3. — A l'issue du délai de mise à disposition du public prévu à l'article L. 122-1-2 et après que la commission de conciliation a publié, si elle a été saisie, ses propositions, le schéma directeur ou le schéma de secteur, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de la conciliation, des observations du public ou des avis des communes ou des personnes publiques concernées, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Il est transmis pour information aux personnes publiques associées à l'élaboration du schéma.

« Cette délibération devient exécutoire dans le délai de quarante-cinq jours suivant sa transmission au représentant de l'Etat, sauf si dans ce délai celui-ci a notifié les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec

les prescriptions prises en application de l'article L. 111-1 ou compromettent gravement la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants et correspondant aux définitions prises en application de l'article L. 121-12, ou lorsqu'une commune membre, dont l'un des intérêts essentiels est compromis par les dispositions du schéma directeur ou du schéma de secteur, fait usage de la procédure prévue aux alinéas suivants. Le représentant de l'Etat est tenu de motiver les modifications qu'il a demandées.

« Lorsque dans un délai de quinze jours après l'approbation du schéma directeur ou du schéma de secteur, le conseil municipal de l'une des communes membres estime que le schéma approuvé est de nature à compromettre l'un de ses intérêts essentiels en lui imposant notamment des nuisances ou des contraintes excessives, il le fait connaître à l'établissement public et au représentant de l'Etat par une délibération motivée.

« Le représentant de l'Etat notifie, s'il l'estime nécessaire, dans un délai de quinze jours à l'établissement public les modifications qu'il convient d'apporter au schéma directeur ou au schéma de secteur pour tenir compte de la délibération du conseil municipal. Si l'établissement public refuse d'apporter les modifications demandées et après une délibération du conseil municipal de la commune concernée demandant le retrait, le représentant de l'Etat, par dérogation à l'article L. 103-16 du Code des communes, constate le retrait de la commune de l'établissement public et du périmètre défini à l'article L. 122-1 du présent code.

« Si le représentant de l'Etat n'estime pas nécessaire d'apporter au schéma directeur ou au schéma de secteur les modifications demandées par la commune, celle-ci peut saisir le collège des élus locaux institué au sein de la commission de conciliation. Dans un délai de quinze jours, le collège des élus notifie les modifications qu'il convient d'apporter au schéma directeur ou au schéma de secteur. Si l'établissement public refuse d'apporter les modifications demandées, le représentant de l'Etat constate le retrait de la commune de l'établissement public et du périmètre défini à l'article L. 122-1.

« Dans les cas prévus aux deux alinéas précédents, les dispositions du schéma directeur ou du schéma de secteur ne s'appliquent pas à la commune qui a exercé son droit de retrait.

« L'établissement public dispose, lorsqu'il a été fait application des dispositions du deuxième alinéa, d'un délai de six mois pour approuver le schéma directeur ou le schéma de secteur avec les modifications demandées ; à défaut, le schéma peut être arrêté par le représentant de l'Etat dans le département, qui ne peut modifier le schéma approuvé par l'établissement public que pour tenir compte des modifications qu'il a demandées.

« Les schémas directeurs ou les schémas de secteur approuvés ou arrêtés sont tenus à la disposition du public. »

Art. 46. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 122-1-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 122-1-4. — Lorsque l'élaboration ou la modification d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur est rendue nécessaire pour l'application locale des prescriptions prises en application de l'article L. 111-1 ou pour la réalisation d'un projet d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants et correspondant aux définitions prises en application de l'article L. 121-12, elle peut être demandée par les représentants de l'Etat.

« Si, dans un délai de deux ans à compter de cette demande, le schéma n'a pas été approuvé dans les conditions définies par les articles L. 122-1-1 à L. 122-1-3, le représentant de l'Etat peut, par arrêté motivé, décider son élaboration et procéder à son établissement dans les conditions prévues aux articles L. 122-2 et L. 122-3. »

Art. 47. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 121-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 121-12. — Des décrets en Conseil d'Etat précisent la nature des projets d'intérêt général visés aux articles L. 122-1-1, L. 122-1-3, L. 122-1-4, L. 123-1, L. 123-7-1, ainsi que la qualité des intervenants mentionnés aux mêmes articles, ils précisent également la liste des opérations d'intérêt national visées aux articles L. 111-1-2 et L. 421-2-1. »

CHAPITRE III

DES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 48. — L'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 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 prin-

XII TEXTES OFFICIELS 83-3

central 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 des constructions, leur destination et leur nature.

« Ils peuvent, en outre :

3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et 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, et 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 prévue, 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 qu'ils soient les équipements éventuels qui les desservent ;

« Les règles mentionnées au 2° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation des sols, 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 et les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur, ils existent et respectent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre 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.

Art. 48. — I. — Le quatrième alinéa de l'article 121-1 du Code de l'urbanisme est abrogé.

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 123-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-4-1. — Un plan d'occupation des sols ne peut être abrogé. En cas d'annulation par voie juridictionnelle d'un plan d'occupation des sols, concernant tout ou partie du territoire intéressé par le plan, l'autorité compétente est tenue d'élaborer sans délai un nouveau plan d'occupation des sols. »

III. — L'article L. 123-5 du même code est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols rendu public est substitué aux dispositions d'un plan antérieurement approuvé et mis en révision, l'absence d'approbation dans le délai de trois ans mentionné à l'alinéa précédent remet en vigueur l'ancien plan approuvé.

Art. 49. — L'article L. 123-3 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 123-3. — Le plan d'occupation des sols est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

« Après délibération du conseil municipal, une commune peut confier l'élaboration d'un plan d'occupation des sols à un établissement public de coopération intercommunale.

« Sont associées à cette élaboration l'Etat et, à leur demande et dans les formes que la commune ou l'établissement public détermine, la région, le département et les organismes mentionnés aux articles L. 121-6 et L. 121-7 ; le maire ou le président de l'établissement public peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme.

« Au vu de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan d'occupation des sols, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de la commune ou de l'établissement public compétent les prescriptions, servitudes et dispositions mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 123-1, et lui communique toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du plan.

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public compétent arrête le projet

de plan d'occupation des sols. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi qu'à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

« Lorsque le projet de plan d'occupation des sols est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public groupant les communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, il est également soumis pour accord aux conseils municipaux des communes membres. Les conseils municipaux doivent faire connaître leur accord ou leur désaccord dans un délai de trois mois ; à défaut, l'accord est réputé donné.

« Dans les communes couvertes par un schéma directeur ou un schéma de secteur approuvé ou arrêté, le projet de plan d'occupation des sols est rendu public par le maire ou le président de l'établissement public compétent avec en annexe les avis ou les accords des personnes publiques consultées. Le plan d'occupation des sols rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Art. 51. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 123-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-3-1. — Le plan d'occupation des sols rendu public est soumis à enquête publique par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Après l'enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

« Les plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés sont tenus à la disposition du public.

Art. 52. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 123-3-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-3-2. — Dans les communes non couvertes par un schéma directeur ou un schéma de secteur approuvé par l'établissement public de coopération intercommunale ou arrêté par l'Etat, l'acte rendant le plan d'occupation des sols ou sa modification opposable aux tiers devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat sauf si, dans ce délai, celui-ci a notifié à la commune les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter à ce plan, lorsque certaines de ses dispositions sont illégales de nature à compromettre la réalisation d'un schéma directeur, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, insuffisantes pour permettre la maîtrise de l'urbanisation générale, ou ont fait apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines.

« Les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou sa modification sont inopposables aux tiers tant que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas apporté les modifications demandées.

Art. 53. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 123-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-7-1. — Après mise en demeure de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale non suivie d'effet dans les six mois le représentant de l'Etat peut prescrire et approuver, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public et enquête publique, la révision ou la modification du plan d'occupation des sols afin que celui-ci soit compatible avec les prescriptions nouvelles prises en application de l'article L. 111-11 ou avec les orientations d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur, approuvé ou arrêté postérieurement à l'approbation du plan, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants et correspondant aux définitions prises en application de l'article L. 121-12. »

Art. 54. — L'article L. 123-4 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 123-4. — La révision des plans d'occupation des sols a lieu dans les formes prévues pour leur établissement.

« Toutefois, un plan d'occupation des sols peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification ne concerne pas les espaces boisés classés ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été mis en révision, il peut être fait une application anticipée des dispositions du plan en cours d'élaboration, à compter de la décision arrêtant le projet de plan, sauf dans les communes non couvertes par un schéma directeur approuvé si le représentant de l'Etat s'y oppose, lorsque certaines de ses dispositions sont illégales, de nature à compromettre la réalisation d'un schéma directeur, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, insuffisantes pour permettre la maîtrise de l'urbanisation future, ou ont fait apparaître des incompatibilités

manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines. »

Art. 55. — Il est ajouté au titre II du livre premier de la première partie du Code de l'urbanisme un chapitre VI intitulé : « Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol », qui comprend un article L. 128-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 128-1. — Les plans d'occupation des sols doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

« Le représentant de l'Etat peut mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan d'occupation des sols les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

« Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication. »

Art. 56. — L'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 143-1. — Les communes disposent d'un délai de deux ans pour substituer aux dispositions des zones d'environnement protégé instituées avant l'entrée en vigueur de la loi n° 83-3 du 7 janvier 1983 relative à répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, un plan d'occupation des sols opposable aux tiers. A l'issue de ce délai, ces zones d'environnement protégé cessent de produire leurs effets. »

CHAPITRE IV

DES SCHEMAS DE MISE EN VALEUR DE LA MER

Art. 57. — Dans les zones côtières peuvent être établis des schémas de mise en valeur de la mer. Ces schémas fixent, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme, les orientations fondamentales de la protection, de l'exploitation et de l'aménagement du littoral.

A cet effet, ils déterminent la vocation générale des différentes zones et notamment les zones affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines, et aux activités de loisirs. Ils précisent les mesures de protection du milieu marin.

Ces schémas sont élaborés par l'Etat. Ils sont soumis pour avis aux communes, aux départements et aux régions intéressées. Ils sont approuvés par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de mise en valeur de la mer ont les mêmes effets que les prescriptions définies en application de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme.

Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu et les modalités d'élaboration de ces schémas.

CHAPITRE V

DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL

Art. 58. — Le premier alinéa de l'article L. 421-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le permis de construire est instruit et délivré au nom de la commune ou au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, ou au nom de l'Etat selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-6 dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'Etat. »

Art. 59. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2-1. — Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé et est devenu exécutoire, le permis est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

« La transfère de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif.

« Sont toutefois délivrés par l'Etat, après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations qui concernent :

a) les constructions et installations réalisées pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;

b) les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux

utilisant des matières nucléaires; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages;

c) les constructions et installations réalisées à l'intérieur des périmètres d'opérations d'intérêt national.

Art. 60. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2-2. — Pour l'exercice de sa compétence, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille :

a) l'accord ou l'avis des autorités ou commissions compétentes, notamment dans les cas prévus au quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1;

b) l'avis conforme du représentant de l'Etat lorsque la construction projetée est située :

« Sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers ;

« Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L. 111-7 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune. »

Art. 61. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-2-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2-6. — Le maire ou le président de l'établissement public compétent peut disposer gratuitement et en tant que de besoin des services extérieurs de l'Etat pour instruire les demandes de permis de construire sur lesquelles il a compétence sur son statut. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie. »

Art. 62. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-2-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2-3. — Lorsque le permis de construire n'est pas délivré au nom de l'Etat, un exemplaire de la demande est transmis au représentant de l'Etat pour l'autorité compétente pour le délivrer dans la semaine qui suit le dépôt. »

« Lorsque le permis de construire est délivré par le représentant de l'Etat, un exemplaire de la demande est transmis au maire de la commune concernée ou au président de l'établissement public compétent dans la semaine qui suit le dépôt. »

Art. 63. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-2-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2-4. — Les permis de construire délivrés par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il a reçu compétence dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-1, sont exécutoires de plein droit dès lors qu'il a été procédé à leur notification et à leur transmission au représentant de l'Etat, ainsi qu'il est dit à l'article 2, paragraphes I et II de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions. »

« Les actes transmis sont accompagnés des dossiers et des pièces d'instruction ayant servi à leur délivrance. »

Art. 64. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-2-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2-5. — Si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé à la délivrance du permis de construire, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour délivrer le permis de construire. »

Art. 65. — Le paragraphe II de l'article 2 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée est complété par l'alinéa suivant :

« Le permis de construire, les autres autorisations d'utilisation du sol, le certificat d'urbanisme et le certificat de conformité délivrés par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il a reçu compétence dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-1 du Code de l'urbanisme. »

Art. 66. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-9 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-9. — L'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il ou elle défère à un tribunal administratif une décision relative à un permis de construire et assorti son recours d'une demande de sursis à l'exécution, peut demander qu'il soit fait application des dispositions prévues aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 3 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions. »

Art. 67. — I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-2-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2-7. — Pour les communes dont le plan d'occupation des sols a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la section 2 du titre II 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, les dispositions des articles L. 421-2-1 à L. 421-2-6, L. 421-2-8 et L. 421-9, entrent en vigueur le premier jour du sixième mois suivant cette date. »

Le Moniteur / n° 3. - 14 janvier 1983

« Pour les autres communes, ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la date à laquelle la délibération d'approbation du plan d'occupation des sols est devenue exécutoire. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-2-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-2-8. — Les demandes de permis de construire sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence continuent d'être instruites et font l'objet de décisions dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur au moment de leur dépôt. »

Art. 68. — I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 315-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 315-1-1. — Les autorisations et actes relatifs au lotissement sont délivrés au nom de la commune, 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, dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat. »

« Les dispositions de l'article L. 421-9 leur sont applicables. »

II. — Le premier alinéa de l'article L. 430-4 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le permis de démolir est délivré au nom de la commune, 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, dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 lui sont applicables. »

III. — Il est créé, au titre IV du livre IV du Code de l'urbanisme, un chapitre 1^{er} intitulé : « Autorisations de clôtures », qui comprend les articles L. 441-1 à L. 441-4.

IV. — L'article L. 441-4 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 441-4. — L'autorisation d'édifier une clôture est délivrée au nom de la commune, 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, dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 lui sont applicables. »

V. — Il est créé, au titre IV du livre IV du Code de l'urbanisme, un chapitre II intitulé : « Installations et travaux divers », qui comprend l'article L. 442-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-1. — L'autorisation des installations et travaux divers est délivrée au nom de la commune, 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, dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat. »

« Les dispositions de l'article L. 421-9 lui sont applicables. »

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les types d'installations et de travaux divers pour lesquels la délivrance de l'autorisation prévue au premier alinéa est obligatoire. »

VI. — Il est créé, au titre IV du Code de l'urbanisme, un chapitre III intitulé : « Camping et stationnement de caravanes », qui comprend l'article L. 443-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-1. — Les autorisations et actes relatifs à l'aménagement de terrains de camping et au stationnement de caravanes sont délivrés au nom de la commune, 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, dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat. »

« Les dispositions de l'article L. 421-9 leur sont applicables. »

VII. — Le sixième alinéa de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au nom de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8, dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 lui sont applicables. »

VIII. — Le dernier alinéa de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le certificat d'urbanisme est délivré au nom de la commune, 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, dans les formes, conditions et délais déterminés »

par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 lui sont applicables. »

IX. — Le premier alinéa de l'article L. 460-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat. Le certificat de conformité est délivré au nom de la commune, 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, dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 lui sont applicables. »

CHAPITRE VI.

« DE LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ET DES SITES »

Art. 6. — Il est créé dans la région, auprès du représentant de l'Etat, un collège du patrimoine et des sites qui exerce les compétences prévues au présent chapitre. Un décret en Conseil d'Etat précise sa composition et ses attributions.

Art. 70. — Sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, des zones de protection du patrimoine architectural et urbain peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Des descriptions particulières en matière d'architecture et de paysages sont instituées à l'intérieur de ces zones ou parties de zones pour les travaux mentionnés à l'article 71.

Après enquête publique, avis du collège régional du patrimoine et des sites et accord du conseil municipal de la commune intéressée, la zone de protection est créée par arrêté du représentant de l'Etat dans la région.

Le ministre compétent peut évoquer tout projet de zone de protection.

Les dispositions de la zone de protection sont annexées au plan d'occupation des sols, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme.

Art. 71. — Les travaux de construction, de démolition, de désassemblage, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles existants dans le périmètre de la zone de protection instituée en vertu de l'article précédent sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol prévues par le Code de l'urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis conforme, s'ils sont revêtus du visa de l'architecte des bâtiments de France.

En cas de désaccord du maire ou de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, avec l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France, le représentant de l'Etat dans la région procède, après consultation du collège régional du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France.

Le ministre compétent peut évoquer tout dossier dont l'architecte des bâtiments de France ou le représentant de l'Etat dans la région est saisi en application du présent article.

Est punie des peines prévues à l'article L. 460-4 du Code de l'urbanisme toute infraction aux dispositions du présent article.

Les dispositions des articles L. 460-1 à L. 460-3 et L. 460-5 à L. 460-9 du Code de l'urbanisme sont applicables aux dispositions visées aux précédents alinéas sous réserve des conditions suivantes :

« Les infractions sont constatées, en outre, par les fonctionnaires et agents assermentés et commissionnés à cet effet par le ministre compétent ; le droit de visite prévu à l'article L. 460-1 du Code de l'urbanisme leur est ouvert ; l'article L. 460-12 du Code de l'urbanisme est applicable. »

Pour l'application de l'article L. 460-5, le tribunal statue soit sur la mise en conformité du lieu avec les prescriptions formulées par le ministre compétent, soit sur leur rétablissement dans l'état antérieur.

Art. 72. — Lorsqu'un monument historique est situé sur une zone de protection du patrimoine architectural et urbain, les servitudes d'utilité publique instituées pour la protection de son champ de visibilité, en application des articles 1^{er}, 3, 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ne sont pas applicables.

Les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application des articles 1^{er}, 3, 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 précitée, et des articles 17 et 28 de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Les articles 17 à 20 et l'article 28 de la loi du 2 mai 1930 précitée sont abrogés. Toutefois, les zones de protection créées en application des articles précités de la loi du 2 mai 1930 précitée continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

XXIV TEXTES OFFICIELS 83-3

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Art. 73. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 111-14 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-14. — Les directives d'aménagement national qui sont déjà intervenues en application de l'article L. 111-1 du présent Code valent, pour une durée de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur de l'article L. 111-1, prescriptions d'aménagement au sens de l'article L. 111-1. Dans le même délai, les plans d'occupation des sols peuvent être rendus compatibles avec ces directives dans les conditions prévues à l'article L. 123-7-1. »

Art. 74. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 124-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 124-3. — Les schémas directeurs, les schémas de secteur et les plans d'occupation des sols sont, selon les cas, rendus publics, approuvés, modifiés ou révisés suivant les modalités résultant 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, sans qu'il y ait lieu cependant de renouveler les actes de la procédure d'élaboration qui sont intervenus dans les conditions prévues par la législation antérieure.

« Le représentant de l'Etat est tenu de porter à la connaissance de l'autorité désormais compétente pour continuer les procédures engagées en matière de schéma directeur, de schéma de secteur ou de plan d'occupation des sols soit les prescriptions prises en application de l'article L. 111-1 et les dispositions visées à l'article L. 122-1-1, soit les prescriptions, servitudes et dispositions visées à l'article L. 123-1. »

Art. 75. — I. — Le Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

1. L'expression « schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme » est remplacée par l'expression « schéma directeur ».

2. Dans le quatrième alinéa de l'article L. 111-5, les deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 111-8, l'article L. 111-9, l'article L. 111-10, le premier alinéa de l'article L. 123-5, le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, l'article L. 123-7, le premier alinéa de l'article L. 123-12, l'article L. 315-3, les premier, deuxième et sixième alinéas de l'article L. 315-4 et l'article L. 430-3, les mots : « l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « l'autorité compétente ». Dans le quatrième alinéa de l'article L. 315-4, les mots : « décision administrative » sont remplacés par les mots : « décision de l'autorité compétente ».

3. L'article L. 121-3 est abrogé.

4. Dans le texte du premier alinéa de l'article L. 121-4 et dans le texte de l'article L. 121-8, les mots « participant et sont associées » sont remplacés par les mots « sont associées, à leur demande ».

5. Le premier alinéa des articles L. 122-2 et L. 122-3 est précédé par les mots : « Dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 122-1-4... ».

Le premier alinéa de l'article L. 122-2 est complété par la phrase suivante : « La région et le département peuvent, à leur demande, être associés à cette élaboration. »

6. Dans le texte du premier alinéa de l'article L. 123-2, les mots « et dont la délimitation est préalablement fixée par l'autorité administrative » et « avec l'accord de l'autorité administrative » sont supprimés.

7. L'article L. 123-10 est abrogé.

8. L'intitulé du chapitre IV du titre II du livre I^{er} est remplacé par l'intitulé suivant : « Dispositions transitoires. »

9. Dans le texte de l'article L. 125-1, la référence à l'article L. 124-4 est supprimée.

10. Dans l'intitulé du chapitre I^{er}, titre IV, livre I^{er}, et dans les articles L. 141-1 et L. 141-3, l'expression « région parisienne » est remplacée par l'expression « conseil d'administration du district de la région parisienne » est remplacée par l'expression « conseil régional de la région d'Ile-de-France ».

Il est ajouté à l'article L. 141-1 un troisième alinéa ainsi rédigé : « Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a les mêmes effets que les prescriptions définies en application de l'article L. 111-1. »

11. L'article L. 143-2 est abrogé.

12. Le deuxième alinéa de l'article L. 313-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives relatives au plan d'occupation des sols, à l'exception de celles des articles L. 123-3, L. 123-3-1, L. 123-3-2 et L. 123-4, L. 123-6, L. 123-7-1, L. 123-8 et L. 130-2, alinéa 2, 3 et 4. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est rendu public par l'autorité administrative après consultation du conseil municipal de la commune intéressée et avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Il est soumis à enquête publique avant son approbation. Celle-ci ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. »

13. Dans l'article L. 316-2, l'expression « l'arrêté préfectoral » est remplacée par les mots : « l'autorité compétente », et les mots « édité arrêté » sont remplacés par les mots « ladite autorisation ».

Le quatrième alinéa de l'article L. 316-4 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'autorité compétente pour autoriser la création d'un lotissement peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques financiers du lotisseur si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté d'autorisation. »

14. Le cinquième alinéa de l'article L. 422-1 est modifié comme suit :

« En cas d'avis défavorable du maire, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire statue sur le projet. »

15. Il est ajouté au premier alinéa de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme un g) ainsi rédigé :

« g) Dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 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. »

II. — L'article 10 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences, est ainsi modifié :

a) Dans le texte de cet article, les mots : « les directives d'aménagement national prises en application de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « les prescriptions nationales prises en application de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme ».

b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le schéma d'aménagement de la Corse a les mêmes effets que les prescriptions définies en application de l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme. »

III. — Il est ajouté au titre IV du livre I^{er} du Code de l'urbanisme un chapitre IV intitulé : « Dispositions particulières à la région de Corse », qui comprend les articles L. 144-1 à L. 144-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 144-1. — Ainsi qu'il est dit à l'article 9 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 (c) portant statut particulier de la région de Corse : compétences, la région de Corse adopte un schéma d'aménagement de la Corse qui fixe les orientations fondamentales en matière de protection, de mise en valeur et de développement de son territoire.

« Le schéma détermine, en outre, la destination générale des différentes parties de l'île, l'implantation des grands équipements d'infrastructure et la localisation préférentielle des activités industrielles, artisanales, agricoles et touristiques ainsi que des extensions urbaines.

« Ce schéma est établi par la région de Corse dans les conditions définies aux articles ci-après :

« Art. L. 144-2. — Ainsi qu'il est dit à l'article 10 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences, le schéma d'aménagement de la Corse est modifié par le paragraphe II de l'article 75 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, le schéma d'aménagement de la Corse doit respecter :

« — les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire prévues par le présent Code, en particulier les prescriptions d'aménagement prévues à l'article L. 111-1, ainsi que celles qui sont prévues par la loi d'orientation agricole n° 80-502 du 4 juillet 1980 ;

« — les servitudes d'utilité publique et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre d'opérations d'intérêt national ;

« — la législation en matière de protection des sites et des paysages ainsi qu'en matière de protection des monuments classés ou inscrits.

« Le schéma d'aménagement de la Corse prend en compte les programmes de l'Etat et harmonise ceux des collectivités locales et de leurs établissements et services publics.

« Le schéma d'aménagement de la Corse a les mêmes effets que les prescriptions définies en application de l'article L. 111-1. »

« Art. L. 144-3. — Ainsi qu'il est dit à l'article 11 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences, le schéma d'aménagement de la Corse est élaboré par la région de Corse, ou sous son contrôle, par un établissement public régional ayant compétence en matière d'urbanisme, selon une procédure déterminée par décret en Conseil d'Etat.

« Des représentants des départements et des communes et le représentant de l'Etat dans la région sont associés à cette élaboration. Les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers le sont également, à leur demande. Elles assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

« Avant son adoption par l'assemblée, le projet de schéma d'aménagement de la Corse, assorti des avis des conseils consultatifs régionaux, est mis à la disposition du public pendant deux mois.

« Le schéma d'aménagement de la Corse est approuvé par décret en Conseil d'Etat.

« A défaut d'adoption selon la procédure définie ci-dessus dans un délai de dix-huit mois, le schéma est élaboré et arrêté par l'Etat.

« Art. L. 144-4. — Ainsi qu'il est dit à l'article 12 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences, la région de Corse procède aux modifications du schéma d'aménagement de la Corse demandées par le représentant de l'Etat pour assurer sa conformité aux règles visées à l'article L. 144-2. Si la procédure de révision n'a pas abouti dans un délai de six mois à compter de la demande adressée au président de l'assemblée de Corse II y est procédé par décret en Conseil d'Etat.

« En cas d'urgence, constatée par décret en conseil des ministres, il y est procédé sans délai. »

SECTION III
DU LOGEMENT

Art. 76. — Les communes, les départements, les régions définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives, leurs priorités en matière d'habitat.

Art. 77. — Dans le cadre de ses compétences pour promouvoir le développement économique et social et l'aménagement de son territoire, la région définit des priorités en matière d'habitat, après consultation des départements et au vu, le cas échéant, des programmes locaux d'habitat qui lui sont adressés par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétants en matière de logement.

Elle peut compléter l'aide de l'Etat par des subventions, des prêts, des bonifications d'intérêts ou des garanties d'emprunt. Elle peut également, pour faciliter la réalisation des opérations d'habitat à caractère essentiellement social proposées par les collectivités territoriales, accorder des subventions à l'acquisition et à l'aménagement de terrains à bâtir.

La région peut engager, seule ou par voie contractuelle, notamment avec l'Etat, un programme d'aides destinées à favoriser la qualité de l'habitat, l'amélioration des quartiers et des logements existants, l'équipement de terrains à bâtir, l'innovation, les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

Art. 78. — Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale peuvent définir un programme local de l'habitat qui détermine leurs opérations prioritaires et notamment les actions en faveur des personnes mal logées ou défavorisées.

Art. 79. — Il est institué un conseil départemental de l'habitat qui se substitue à l'ensemble des commissions, comités et conseils départementaux en matière de logement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables à la commission départementale des loyers locaux créée par la loi n° 82-523 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

La composition, les modalités de fonctionnement et la nature des différentes fonctions de ce conseil sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 80. — Les aides de l'Etat en faveur de l'habitat sont réparties par la loi de finances entre les actions d'intérêt national et les interventions locales.

Dans chaque région, le représentant de l'Etat répartit les crédits entre les départements en prenant en considération les priorités régionales visées à l'article 77 et après consultation du conseil régional.

Dans chaque département et après avis du conseil général, le représentant de l'Etat répartit les crédits affectés au département en tenant compte des priorités définies dans les programmes locaux de l'habitat élaborés par les communes ou leurs groupements et en veillant au respect des objectifs nationaux, notamment pour le logement des personnes mal logées ou défavorisées.

Art. 81. — I. — Le paragraphe I de l'article 6 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux garanties d'emprunt ou aux cautionnements accordés par une commune pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat. »

II. — Il est ajouté à l'article 49 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux garanties d'emprunt ou aux cautionnements accordés par un département pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat. »

SECTION IV
DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE
ET DE L'APPRENTISSAGE

Art. 82. — La région assure la mise en œuvre des actions d'apprentissage et de formation professionnelle continue, dans le respect des règles figurant au titre premier du livre IV^{er} et au livre IX, à l'exception de son titre septième, du Code du travail, ainsi que dans les lois non codifiées relatives aux dites actions.

Note du « Moniteur » :

(c) Voir « Textes officiels » du 23 août 1982 (p. 5).

Le Moniteur / n° 3. - 14 janvier 1983

Décret n° 84-303 du 25 avril 1984
relatif au collège régional du patrimoine et des sites.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et du budget, du ministre de l'intérieur et de la décentralisation, du ministre de l'urbanisme et du logement et du ministre délégué à la culture,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;

✓ Vu la loi du 2 mai 1930 modifiée ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

Vu la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, notamment ses articles 69 à 72 ;

Vu le décret n° 82-390 du 10 mai 1982 relatif aux pouvoirs des commissaires de la République de région, à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans la région et aux décisions de l'Etat en matière d'investissements publics ;

Vu le décret n° 83-1025 du 28 novembre 1983 concernant les relations entre l'administration et les usagers ;

Vu le décret n° 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. — Le collège du patrimoine et des sites, créé auprès de chaque commissaire de la République de région par l'article 69 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 se compose de douze membres au moins, de dix-huit membres au plus et d'un nombre égal de suppléants.

Le commissaire de la République nomme en nombre égal pour faire partie de ce collège :

1° Des personnes particulièrement qualifiées en matière d'urbanisme, d'architecture, de protection des paysages, de conservation des monuments historiques, d'archéologie, de culture régionale ;

2° Des professionnels de la construction, de l'architecture et de l'urbanisme ;

3° Des représentants d'associations se proposant par leurs statuts d'agir pour la sauvegarde des sites, du patrimoine architectural et urbain, des cultures régionales. Deux de ces associations au moins doivent être agréées au titre de l'article L. 160-1 du code de l'urbanisme.

Le commissaire de la République arrête la liste de ces associations. Il choisit, sur proposition de celles-ci, les membres qui les représentent au sein du collège.

Les membres du collège sont nommés pour cinq ans. Ils sont renouvelables dans leurs fonctions.

Le collège élit son président parmi ses membres.

Art. 2. — Le collège se réunit sur convocation de son président. La réunion est de droit, lorsqu'elle est demandée par le commissaire de la République de région ou par la majorité des membres du collège.

Le collège vote au scrutin secret chaque fois que trois de ses membres au moins le demandent.

Le commissaire de la République, si le président lui en fait la demande, désigne des rapporteurs, pour assister dans ses travaux le collège, ainsi que des agents chargés d'assurer son secrétariat.

Art. 3. — Le collège entend, s'ils le demandent, le commissaire de la République ainsi que les représentants des communes intéressées ; il entend également l'architecte des bâtiments de France, dans le cas visé à l'article 71 (2^e alinéa) de la loi du 7 janvier 1983 susvisée.

Art. 4. — Le ministre de l'économie, des finances et du budget, le ministre de l'intérieur et de la décentralisation, le ministre de l'urbanisme et du logement et le ministre délégué à la culture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 25 avril 1984.

PIERRE MAUROY.

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'intérieur et de la décentralisation,
GASTON DEFFERRE.

Le ministre de l'économie, des finances et du budget,
JACQUES DELORS.

Le ministre de l'urbanisme et du logement,
PAUL QUILES.

Le ministre délégué à la culture,
JACK LANG.

CIRCULAIRES ET ARRETES

NON PUBLIES AU J.O.

Urbanisme/archéologie

Relations entre l'archéologie, l'urbanisme et diverses servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

CIRCULAIRE N° 87-84 DU 12 OCTOBRE 1987
(EQUIPEMENT, CULTURE) NOR : EQU8710171C

Circulaires abrogées par la présente :
néant.

Le ministre de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du territoire et des Transports, le ministre de la Culture et de la Communication, à Messieurs les préfets, commissaires de la République de région (directions régionales de l'Équipement; directions régionales des Affaires culturelles; directions des Antiquités historiques et préhistoriques; délégations régionales à l'Archéologie et à l'Environnement); Madame et Messieurs les préfets, commissaires de la République de département (directions départementales de l'Équipement, services départementaux de l'Architecture).

Les relations entre la politique de sauvegarde du patrimoine archéologique et celles afférentes à l'urbanisme et aux diverses servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont anciennes et nécessaires.

Depuis l'instauration de ces politiques, les relations établies entre elles ont permis, d'une part, la prise en compte de la protection de l'archéologie assurée par l'État dans les procédures et opérations, contrôlées ou non au titre de l'urbanisme et, d'autre part, l'information préalable des autorités compétentes en matière d'urbanisme ou d'application des diverses servitudes d'utilité publique sur les modalités de la protection de l'archéologie.

Plusieurs raisons ont toutefois rendu nécessaire l'établissement de la présente circulaire, destinée à rappeler les principes essentiels visant à renforcer les relations entre ces diverses préoccupations d'intérêt général, l'adoption du décret n° 86-192 du 5 février 1986 (a) en fournissant d'ailleurs l'occasion. Il s'agit notamment du développement important, d'une part, du recensement en cours des sites archéologiques, actuellement au nombre d'environ 52 000 et, d'autre part, de la planification urbaine et des diverses servitudes d'utilité publique, telles que celles relatives à la protection des sites naturels ou urbains et des monuments historiques.

La protection du patrimoine archéologique est fondée sur la loi du 27 septembre 1941 modifiée qui soumet en particulier à l'autorisation et au contrôle de l'État et assure la conservation des découvertes de caractère immobilier ou mobilier qui doivent être déclarées et peuvent faire l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement au titre des monuments historiques.

Le décret n° 45-2098 du 13 septembre 1945 modifié, pris pour l'application de cette loi, organise les deux séries de circonscriptions archéologiques, pour les antiquités préhistoriques et historiques, dirigées par les directeurs des Antiquités chargés de veiller à l'application de la législation sur l'archéologie dans le cadre des directions régionales des Affaires culturelles.

Le Code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme locaux pris pour son application favorisent également la prise

en compte des préoccupations relatives à l'archéologie, l'article L. 123-1 (7°) de ce code permettant en particulier de délimiter, dans les plans d'occupation des sols, des quartiers ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique. L'article R. 111-3-2 de ce code autorise également l'autorité compétente à refuser le permis de construire ou à l'accorder 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.

Le décret n° 86-192 du 5 février 1986 a complété le dispositif applicable en prévoyant la consultation obligatoire du commissaire de la République du département, qui recueille l'avis du directeur des Antiquités, dans le cadre des principales procédures de contrôle, au titre de l'urbanisme, des projets d'opérations ou de travaux pouvant porter atteinte au patrimoine archéologique. Cette consultation s'effectue dans le délai d'instruction des autorisations concernées et, afin d'en réduire autant que possible la durée, les préfets, commissaires de la République, sont invités à déléguer leur signature, à ce sujet, aux directeurs des Antiquités. Ainsi, en pratique, les services instructeurs des autorisations pourront consulter directe-

1. LES RELATIONS ENTRE L'ARCHEOLOGIE ET LES REGLES D'URBANISME

Un nombre croissant de communes est désormais doté de plans d'occupation des sols opposables; aussi est-il important d'examiner les liens de l'archéologie avec le POS avant d'évoquer ceux existant avec les autres règles ou documents d'urbanisme.

1.1. L'archéologie et le plan d'occupation des sols

L'article R. 123-18-1, 2 d, du Code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité de prendre en compte dans le POS l'existence de zones à protéger pour raison archéologique, le terme « historique » devant s'entendre largement. Les prescriptions nécessaires pourront figurer notamment dans les zones « ND » qui ne font qu'exceptionnellement l'objet de constructions. Mais cela n'exclut pas la prise en compte de la protection des vestiges archéologiques dans d'autres zones ou secteurs du POS. Le type de prescription à édicter pourra alors porter, par exemple sur la limitation de la profondeur des fondations ou sur l'interdiction de construire un ouvrage souterrain.

Le directeur des Antiquités devra être tenu informé des prescriptions ou mises en révision des POS. Pour ce faire, il prendra contact avec les directions départementales de l'Équipement pour mettre au point les modalités de cette information qui pourra se faire notamment par la communication de la liste des POS mis à l'étude. A l'occasion de la consultation par

ment cette dernière autorité.

Ce décret prévoit également la mise en concordance des dispositions réglementaires avec l'article L. 123-1 (7°) précité permettant de protéger certaines zones naturelles, dites « zones ND », dans les plans d'occupation des sols, en raison notamment de leur intérêt historique.

L'application de ces dispositions nécessite le renforcement des relations entre les différentes autorités chargées de la protection de l'archéologie et de l'application des réglementations relatives à l'urbanisme et aux diverses servitudes d'utilité publique, auquel nous vous demandons de veiller tout particulièrement.

Les actions de prospection des sites archéologiques doivent encore être développées de façon à renforcer l'effort de prévention entrepris ces dernières années en vue de réduire, autant que possible, la part des découvertes fortuites. Les inconvénients de telles découvertes pèsent lourdement, en effet, non seulement sur les opérations d'aménagement ou de construction, mais aussi sur les conditions dans lesquelles peuvent être recueillies les informations contenues dans les vestiges archéologiques avant leur destruction éventuelle.

Vous voudrez bien également veiller à la meilleure application des orientations techniques annexées à la présente circulaire dont nous vous demandons de bien vouloir assurer la plus large diffusion possible, en particulier auprès des maires de votre département.

Vous voudrez bien nous faire part, le cas échéant, des difficultés particulières que vous seriez appelés à rencontrer en la matière.

Pour le ministre de l'Équipement,
et par délégation :
Le directeur de l'Architecture
et de l'Urbanisme,
C. ROBERT

Pour le ministre de la Culture
et de la Communication,
et par délégation :
Le directeur du Patrimoine,
J.P. BADY

ques ou privées, et concernant le même territoire. En effet, un certain nombre de ces PIG pourrait avoir une incidence directe ou indirecte sur la politique de recherche, de protection et de mise en valeur des vestiges archéologiques.

D'une façon plus générale, c'est dans le cadre de l'« élaboration associée » du POS que le directeur des Antiquités devra exposer et défendre sa politique. S'il ne peut assister aux réunions d'association ou s'y faire représenter par ses services, il lui appartiendra de faire connaître sa position aux services de l'État les mieux à même de le représenter, par tout moyen à sa convenance (remise d'une note, instructions verbales ou écrites, etc.).

1.2. L'archéologie et le règlement national d'urbanisme

D'autres règles que celles définies dans les Plans d'occupation des sols permettent d'assurer la prise en compte de l'archéologie à l'occasion d'opérations ou de travaux contrôlés au titre de l'urbanisme. Il s'agit en particulier du règlement national d'urbanisme constitué par les articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme. Certaines dispositions de ce règlement sont d'ailleurs d'ordre public et trouvent ainsi leur application y compris sur les territoires couverts par un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu (plan d'aménagement dans une zone d'aménagement concerté ou Plan de sauvegarde et de mise en valeur).

C'est le cas de l'article R. 111-3-2 de ce code qui permet à l'autorité compétente de refuser le permis de construire ou de le délivrer 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.

L'interprétation à donner aux dispositions de ce règlement figure dans le manuel d'instructions diffusé par le ministère de l'Équipement, intitulé : « Grand commentaire du règlement national d'urbanisme. » Il est toutefois observé que l'application de l'article R. 111-3-2 permet, en toute hypothèse, y compris en l'absence de disposition spécifique dans le POS ou d'établissement d'une servitude particulière de protection, de prendre la décision nécessaire en matière de permis de construire, en particulier après l'avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des Antiquités, prévu par le décret n° 86-192 du 5 février 1986.

De même, si un projet d'opération ou de travaux se situe dans un secteur qui ne présente plus d'intérêt particulier au titre de l'archéologie, mais où l'exploitation antérieure du site ou des vestiges peut présenter un risque tel qu'un affaissement de terrain ou un éboulement, il peut être fait application des articles R. 111-3 ou R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

Le règlement national d'urbanisme s'applique d'ailleurs tant aux travaux nécessitant un permis de construire qu'à ceux soumis au régime déclaratif d'exemption de cette autorisation conformément à l'article L. 422-1 de ce code et peut également être opposé aux demandes d'autorisations de lotir en application de l'article R. 315-28 du même code.

En revanche et par définition, les règles d'urbanisme relevant soit du règlement national, soit du POS ne sont pas applicables aux travaux ou opérations non contrôlés au titre de l'urbanisme, qui peu-

(1) Cf. pour le détail de la procédure PIG, la circulaire du 27 juin 1985 (« Journal officiel » du 3 août 1985, pages 8876 et suivantes et notamment son § 1.1.4 a), page 8879) et supplément « Textes officiels » du 20 août 1985 (p. 12).

Note du « Moniteur » :
(a) « Textes officiels » du 21 février 1986 (p. 7).

vent cependant être très importants et comporter des conséquences pour la sauvegarde de l'archéologie, tels que les travaux d'infrastructure des voies de communication routières, ferroviaires ou fluviales, l'ouverture ou l'exploitation de mines, carrières ou gisements, ou les travaux d'hydraulique agricole, par exemple.

1.3. L'archéologie et le Plan d'aménagement dans une zone d'aménagement concerté

Dans le cadre de l'élaboration d'une zone d'aménagement concerté, le Plan d'aménagement de zone (PAZ) peut se substituer au POS. Dès lors, dans l'hypothèse où cette opération se situe dans une zone signalée par le directeur des antiquités comme étant sensible au regard de l'archéologie, l'autorité compétente pour éta-

blir le Plan d'aménagement recueillera son avis sur le dossier, en application de l'article R. 311-10-4 du Code de l'urbanisme.

1.4. L'archéologie et le Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Des secteurs sauvegardés créés pour des motifs historiques peuvent, de ce fait, intéresser le patrimoine archéologique. Celui-ci doit donc être pris en compte dès le début de l'instruction du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Aussi appartient-il à l'autorité compétente d'informer préalablement le directeur des antiquités de tout projet d'élaboration ou de révision d'un secteur sauvegardé et soit de le convenir à la commission locale du secteur, soit de recueillir son avis en application de l'article R. 313-6 du Code de l'urbanisme.

2. LES RELATIONS ENTRE L'ARCHEOLOGIE ET DIVERSES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

De nombreuses servitudes d'utilité publique sont susceptibles d'intéresser la politique de sauvegarde de l'archéologie. Certaines d'entre elles, extérieures à la législation de l'urbanisme mais concernant cependant l'utilisation du sol, présentent néanmoins un intérêt particulier à ce sujet.

2.1. L'archéologie et la zone de protection du patrimoine architectural et urbain

L'article 70 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences a prévu qu'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain peut être instituée pour des motifs d'ordre historique. La circulaire du ministre de l'Équipement n° 85-45 du 1^{er} juillet 1985 a signalé que l'intérêt archéologique faisait partie de ces motifs. Par cette procédure, les communes peuvent donc orienter leur développement en intégrant leur patrimoine archéologique. Cette démarche ne peut se faire que si le directeur des antiquités a été, dès le début, associé au groupe de travail. En conséquence, dès que l'élaboration d'une telle procédure est envisagée, l'architecte des bâtiments de France doit systématiquement saisir pour avis le directeur des antiquités afin que l'étude préalable menée à cette occasion soit la plus complète possible.

2.2. L'archéologie et les monuments historiques

La législation de l'archéologie est directement liée à celle du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

En particulier, les découvertes de caractère immobilier, faites soit au cours de fouilles, soit de manière fortuite peuvent, conformément aux articles 4 et 16 de la loi du 27 décembre 1941, faire l'objet de la part du ministre chargé de la Culture de l'ouverture d'une instance de classement au titre des monuments historiques.

De même, les immeubles dont l'expropriation est en cours en vue de la sauvegarde des vestiges peuvent, après la déclaration d'utilité publique, faire l'objet d'une décision de classement (art. 13 de la loi de 1941).

Par ailleurs, pendant la durée de la suspension de fouilles précédemment autorisées (art. 6 de la loi de 1941), à compter du jour où l'administration notifie au pro-

priétaire d'un immeuble son intention d'en poursuivre l'expropriation (art. 13) ou, en cas de découvertes fortuites, pendant la durée de la suspension éventuelle des recherches (art. 15), les terrains concernés sont considérés comme classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement leur sont applicables.

Ainsi, conformément à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 et à l'article 10 du décret du 18 mars 1924, les immeubles classés ne peuvent être détruits ou déplacés, même en partie, ni faire l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque sans une autorisation du ministre chargé de la Culture.

Enfin, en dehors des cas prévus par le décret précité du 5 février 1986 (art. 1^{er}), où la consultation préalable du directeur des antiquités est déjà organisée, lorsque des travaux non soumis aux procédures mentionnées par ce décret sont projetés aux abords d'édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et sont susceptibles de présenter un intérêt direct pour l'archéologie, le directeur des antiquités pourra demander à l'architecte des bâtiments de France à être consulté sur les dossiers dont il est saisi. Ce dernier intégrera alors l'avis émis à cette occasion par le directeur des antiquités. Il peut s'agir de différents travaux précédemment évoqués, non contrôlés au titre de l'urbanisme, tels que ceux relatifs à l'infrastructure des voies de communication routières, ferroviaires ou fluviales, l'ouverture de mines, carrières ou gisements ou encore l'installation souterraine de réservoirs de fluides ou canalisations.

2.3. L'archéologie et les sites naturels ou urbains

Pour les sites protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, il en est de même que pour les abords de monuments historiques.

En dehors des cas prévus par le décret précité du 5 février 1986 (art. 1^{er}), où la consultation préalable du directeur des antiquités est déjà organisée, notamment pour les travaux relevant du permis de construire, lorsque des travaux projetés dans un site protégé au titre de la loi de 1930 sont susceptibles d'intéresser directement l'archéologie, le directeur des antiquités pourra être consulté par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ou l'avis au titre des sites.

s'effectuer essentiellement dans les règles et servitudes d'utilité publique rappelées ci-dessus, elle peut aussi être réalisée lors des procédures d'autorisation individuelles destinées au contrôle du respect de

ces règles.

La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques ne prévoyait pas, jusqu'à l'intervention du décret du 5 février 1986, de consultation des services de l'État pour les travaux pouvant compromettre la conservation de vestiges archéologiques. En revanche, cette réglementation prévoit non seulement une possibilité de classement au titre des monuments historiques des découvertes de caractère immobilier, faites soit au cours de fouilles soit fortuitement, mais aussi que les terrains où les découvertes ont été effectuées sont considérés comme classés avec tous les effets propres à ce classement. Or, les travaux sur les immeubles classés, autorisés et contrôlés dans les conditions prévues à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913, sont, de ce fait, selon le cas, exemptés de permis de construire en application de l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme ou exclus du champ d'application du permis de démolir conformément à l'article L. 430-1, dernier alinéa de ce code.

Dans ces conditions, l'intérêt d'une consultation systématique du service compétent à l'occasion des demandes d'autorisations d'utilisation du sol se trouvait restreint, alors qu'elle constitue un moyen important de l'action préventive qui doit être menée.

Par ailleurs, si un lien doit être assuré entre la législation relative à l'archéologie et celle afférente à l'urbanisme, celles-ci demeurent indépendantes. C'est la raison pour laquelle les dispositions de l'article 1^{er} du décret du 5 février 1986, qui prévoient, sur le fondement de la législation sur l'archéologie, l'institution d'une consultation obligatoire du commissaire de la République à l'occasion d'opérations ou de travaux, n'ont pas été intégrées au Code de l'urbanisme dont il convient de conserver la spécificité des procédures.

Il est rappelé à ce sujet que les dispositions de ce code prévoient, d'une façon globale, l'obligation pour le service instructeur des autorisations d'urbanisme de recueillir, auprès des personnes publiques ou services intéressés par le projet, les accords ou avis prévus par les lois ou règlements en vigueur (cf., en particulier, les articles R. 315-18 pour l'autorisation de lotir, R. 421-15, alinéa 1^{er}, pour le permis de construire, R. 430-9 pour le permis de démolir et R. 442-4-7 pour l'autorisation des installations et travaux divers). Ces dispositions n'ont donc pas pour objet de rappeler les hypothèses, très nombreuses, de consultations prévues par des législations spéciales, seuls étant prévus, pour le permis de construire, les cas où les travaux sont soumis à la fois à ce permis et à un autre régime d'autorisation (art. R. 421-38-1 à 19 du Code de l'urbanisme).

Seuls sont concernés par cette consultation obligatoire, les travaux ou opérations entrant dans le champ d'application de l'autorisation de lotir (art. L. et R. 315-1 du Code de l'urbanisme), du permis de construire (art. L. 421-1 du Code de l'urbanisme), du permis de démolir (art. L. 430-1 et 2 du Code de l'urbanisme) ou de l'autorisation des installations et travaux divers (art. R. 442-1 et 2 du Code de l'urbanisme). Il s'agit d'opérations ou de travaux contrôlés au titre de l'urbanisme qui peuvent, dans certains cas, porter atteinte à la protection de l'archéologie. La consultation du commissaire de la République peut, évidemment, être effectuée à l'occasion de travaux non soumis à ces procédures d'autorisation, mais elle demeure, dans ce cas, facultative.

La consultation du commissaire de la République du département, lequel recueille l'avis du directeur des antiquités, ne concerne par ailleurs que les opérations ou travaux qui, par leur localisation et leur nature, peuvent compromettre la

conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique.

En ce qui concerne la «localisation» des travaux, l'application de cette disposition suppose la délimitation préalable par le commissaire de la République, sur proposition du directeur des antiquités, des secteurs qui présentent un intérêt particulier au regard de l'archéologie et leur communication aux maires des communes concernées, que celles-ci aient ou non compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Les directeurs des antiquités sont donc invités à couvrir, dans les meilleurs délais possibles, l'ensemble du territoire de leur circonscription en traitant, en priorité, les zones archéologiques les plus menacées. A cet égard, l'attention des directeurs des antiquités est appelée sur la nécessité d'éviter un surdimensionnement des secteurs de protection de façon à éviter des consultations inutiles en matière d'autorisations d'utilisation du sol. Les informations concernant ces zones doivent être transmises aux autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'utilisation du sol par le moyen le plus approprié, notamment par des documents cartographiques suffisamment précis. Dans la mesure du possible, les directeurs des antiquités devront porter ces indications sur le tableau d'assemblage qu'ils sont chargés de réaliser.

Ces documents d'information pourront servir de support aux consultations à effectuer et, le cas échéant, aux avis à formuler. Lorsque le secteur aura été classé en zone naturelle dite «ND» au POS, le règlement de la zone pourra prévoir l'interdiction de construire ou d'effectuer certains travaux ou fixer des prescriptions particulières qui devront être respectées par les différentes autorisations d'utilisation du sol.

Dans les communes où un POS n'est pas encore opposable, le document d'information préalable fourni par le directeur des antiquités servira également à organiser les consultations à effectuer au titre de l'archéologie. La décision de l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation pourra être prise, le cas échéant, sur le fondement de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, dans celles de ces communes où «les modalités d'application du RNU» sont établies conjointement par le conseil municipal et le représentant de l'État en application de l'article L. 111-1-3 du Code de l'urbanisme, l'existence d'un secteur de protection de l'archéologie peut être prise en compte à cette occasion.

Enfin, dans les communes, couvertes ou non par un POS, où aucun secteur de protection n'a été signalé à l'autorité municipale, la consultation du directeur des antiquités demeure obligatoire dans les cas mentionnés à l'article 1^{er} du décret du 5 février 1986 préalablement à toute application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la «nature» des travaux requérant une telle consultation obligatoire (art. 1^{er} du décret du 5 février 1986), il est à noter que certains travaux, bien que localisés dans un secteur présentant un intérêt archéologique, peuvent manifestement ne pas avoir d'effet sur la protection de certains vestiges. Il en est ainsi, par exemple, lorsque ces vestiges sont souterrains et que des travaux sont projetés sur la partie supérieure d'un bâtiment non situé à proximité immédiate du vestige (modification de façade, par exemple). Dans ce cas, l'obligation de consulter le commissaire de la République peut n'être pas établie en raison de la «nature» même des travaux; l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'utilisation du sol dispose donc à cet égard, en dehors du cas où une règle impérative interdit les travaux, par exemple

dans un règlement de zone «ND» au POS, d'une certaine faculté d'appréciation du lien entre les travaux envisagés et le site ou vestige archéologique. Toutefois, dès lors qu'un tel lien peut être établi, plus ou moins directement, la consultation du commissaire de la République est obligatoire et, dans ce cas, l'absence de consultation constituerait un vice de procédure de nature à entacher la décision d'irrégularité et à engager, le cas échéant, la responsabilité de l'autorité compétente pour statuer.

En effet, l'appréciation des effets d'un projet d'opération ou de travaux au regard de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ne saurait conditionner la consultation du directeur des antiquités, seul compétent à ce sujet et pour proposer, le cas échéant, les mesures nécessaires à l'autorité compétente pour statuer.

L'avis émis à cette occasion constitue un avis simple qui doit être communiqué à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'utilisation du sol dans le délai de droit commun d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, faute de quoi cet avis est réputé favorable (cf. art. R. 315-18, alinéa 5 du Code de l'urbanisme pour l'autorisation de lotir, article R. 421-15, dernier alinéa pour le permis de construire et article R. 442-4-7, alinéa 3, pour l'autorisation des installations et travaux divers). En ce qui concerne le permis de démolir, le délai de consultation mentionné à l'article R. 430-10 étant de deux mois, l'article 1^{er}, alinéa 2 du décret du 5 février 1986 a, dans un souci d'harmonisation avec les autres procédures, ramené le délai à un mois pour les consultations effectuées au titre de l'archéologie.

Il est à noter que l'intervention exceptionnelle d'un tel avis au-delà du délai de consultation d'un mois, mais avant l'intervention de la décision de l'autorité compétente, peut néanmoins être prise en compte par celle-ci. L'attention des services instructeurs est appelée à ce sujet sur la nécessité d'effectuer les consultations nécessaires dans le meilleur délai possible. De même, les services consultés doivent éviter tout retard dans la délivrance de ces avis et, en cas d'avis défavorable ou assorti de prescriptions particulières, ils devront veiller à ce que leur avis soit suffisamment motivé; ainsi convient-il obligatoirement, par exemple, d'indiquer en quoi un projet serait de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou de vérifier que les prescriptions techniques soient suffisamment justifiées. En effet, le défaut de motivation d'une décision pourrait également, dans les conditions de droit commun, entacher celle-ci d'irrégularité et entraîner, le cas échéant, son annulation contentieuse et la responsabilité de la collectivité compétente.

Par ailleurs, la décision prise par l'autorité compétente, généralement le maire au nom de la commune, ou au nom de l'Etat lorsque la commune ne dispose pas d'un POS approuvé, n'est pas liée par l'avis communiqué. Il appartient cependant à cette autorité d'apprécier l'opportunité de ne pas suivre un tel avis. En cas de contentieux, en effet, la légalité de la décision pourrait, le cas échéant, être mise en cause sur le fondement d'une erreur manifeste d'appréciation et son annulation prononcée.

Il est précisé que, lorsque des fouilles archéologiques sont menées par l'Etat (titre II de la loi de 1941), s'agissant de travaux publics, les dispositions de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme peuvent être applicables aux travaux proposés sur les terrains concernés. Ces dispositions prévoient en particulier que lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compro-

mettre 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.

Dans ce cas, le commissaire de la République peut donc proposer, dans son avis, l'adoption d'un tel sursis à statuer qui ne peut toutefois excéder deux ans.

Il est également rappelé que, en dehors de cette procédure de consultation dans le cadre des autorisations d'utilisation du sol, les services de l'Etat conservent la possibilité d'engager les procédures de protection nécessaires au titre des lois de 1913 sur les monuments historiques ou de 1941 sur les fouilles archéologiques.

Enfin, dans le cas particulier où, par suite de travaux ou non, la découverte fortuite de vestiges ou objets susceptibles d'intéresser l'archéologie est effectuée, l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 prévoit que l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au commissaire de la République. Celui-ci avise le ministre chargé de la Culture ou son représentant.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le ministre chargé de la Culture peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

L'article 15 de cette loi précise que, si la continuation des recherches présente, en particulier au point de vue de l'archéologie, un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat.

Dans ces conditions, la délivrance préalable d'une autorisation d'utilisation du sol, telle qu'un permis de construire, ne dispense pas le propriétaire ou le maître d'oeuvre du respect de ces prescriptions. Selon le cas, par conséquent, un simple examen ou prélèvement du vestige pourra être effectué préalablement à la reprise des travaux autorisés au titre de l'urbanisme, ou une autorisation de poursuivre les fouilles sera nécessaire.

Il résulte cependant de deux décisions prises par la juridiction administrative sur la même affaire (Conseil d'Etat, 18 décembre 1981, Capri, et tribunal administratif de Marseille, 22 avril 1983), que la responsabilité de l'Etat peut être engagée en cas d'arrêt de chantier pour l'exercice du droit de visite (art. 14 de la loi de 1941) ou pour l'occupation temporaire (art. 10 de la même loi), mais que l'attribution d'indemnités ne peut être due par l'Etat qui si l'arrêt cause un préjudice «anormal et spécial».

3.2. Dispositions particulières à certaines procédures d'autorisations ou actes relatives à l'utilisation du sol

3.2.1. L'archéologie et l'autorisation de lotir

L'autorisation de lotir, c'est-à-dire de diviser une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, est délivrée, pour les secteurs intéressant l'archéologie, dans les conditions de droit commun rappelées ci-dessus (§ 3.1) pour l'ensemble des autorisations d'utilisation du sol.

Dans le cas où l'existence de vestiges archéologiques a été préalablement localisée sur une propriété, la demande d'autorisation de lotir peut ne porter que sur la partie de la propriété non concernée par ces vestiges, conformément à l'article R. 315-4, alinéa 3 du Code de l'urbanisme, sous réserve de son classement en zone

inconstructible au regard du POS.

L'autorisation de lotir peut être refusée ou délivrée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en application des dispositions du règlement national d'urbanisme et, en particulier, de l'article R. 111-3-2 (cf. art. R. 315-28, alinéa 2, du Code de l'urbanisme). Le cas échéant, elle peut d'ailleurs n'autoriser la division que de la partie de la propriété non concernée par les vestiges archéologiques.

3.2.2. L'archéologie et le certificat d'urbanisme

Document d'information sur les règles et servitudes d'utilité publique applicables à une propriété ou un terrain, le certificat d'urbanisme doit mentionner, en fonction de l'objet pour lequel il est demandé, l'existence de vestiges localisés. Lorsqu'il est sollicité pour la réalisation d'une opération déterminée (art. L. 410-1, b du Code de l'urbanisme), il fait apparaître, le cas échéant, les prescriptions prévues au document d'urbanisme applicable (POS, PAZ, PSMV...), telle qu'une impossibilité de réaliser des travaux souterrains, et la réponse à ce certificat peut être négative sur le fondement de ces prescriptions, en cas de classement du terrain en zone «ND» au POS par exemple (art. L. 410-1, alinéa 2, du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, dans le cas où la constructibilité du terrain, ou la possibilité de réaliser une opération déterminée, est subordonnée à l'avis du commissaire de la République prévu à l'article 1^{er} du décret du 5 février 1986, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve (art. L. 410-1, alinéa 3).

3.2.3. L'archéologie et le permis de construire

En dehors des dispositions communes à l'ensemble des autorisations concernées, rappelées ci-dessus, il convient de préciser que la procédure de consultation obligatoire instituée par le décret du 5 février 1986 est applicable à l'ensemble des travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, que ceux-ci relèvent du régime général de l'autorisation ou du régime de la déclaration de travaux exemptés de permis. Des travaux d'importance relativement mineure peuvent en effet, dans certains cas, risquer de porter atteinte, dans les mêmes conditions que des travaux plus importants, à la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique.

Il doit cependant être observé que la procédure applicable aux travaux exemptés de permis étant plus simple, ces travaux peuvent être entrepris, dans le cas général, à défaut d'opposition de l'autorité compétente dans le délai d'un mois. Il conviendra donc, à défaut de classement ou d'inscription des vestiges ou du site au titre des monuments historiques, de communiquer à l'autorité compétente un avis défavorable ou assorti de prescriptions dans les délais les plus brefs.

Plusieurs précisions paraissent toutefois nécessaires :

- si les travaux sont prévus sur un immeuble classé, ils sont exemptés de permis de construire, mais nécessitent par ailleurs l'autorisation préalable prévue à l'article 9 de la loi de 1913 ;

- si les travaux sont prévus sur un immeuble inscrit, ils ne peuvent être exemptés de permis de construire et nécessitent cette autorisation préalable ;

- si les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis par ailleurs à une autre autorisation ou déclaration concernant l'utilisation du sol (abords de monuments historiques, immeuble adossé à un immeuble classé, site classé ou en instance de classement au titre de la loi de 1930, zone de protection du patrimoine architectural et urbain, réserve naturelle, secteur sauvegardé, proximité d'un ou-

vrage militaire, partie submersible des vallées, servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non domaniaux, etc.), le délai d'opposition de l'autorité compétente est porté à deux mois (art. L. 422-2 du Code de l'urbanisme); dans ce cas, l'avis du commissaire de la République au titre de l'Archéologie peut être transmis dans ce délai (cf. sur l'ensemble, circulaire du ministre de l'Equipement du 28 juillet 1986) (b).

En ce qui concerne les travaux nécessitant un permis de construire, il est également rappelé qu'en dehors du contrôle des règles d'urbanisme proprement dites, cette autorisation assure en particulier le respect des servitudes d'utilité publique mentionnées au chapitre 2 de la présente circulaire et qu'elle tient lieu, le cas échéant, des différentes autorisations relatives à l'utilisation du sol prévues par des législations spécifiques (art. L. 421-1, alinéa 5 et 6, et R. 421-36-1 à 19 du Code de l'urbanisme).

L'avis formulé par le commissaire de la République au titre de l'article 1^{er} du décret du 5 février 1986 peut, par exemple, proposer la modification du projet ou le déplacement de son implantation. Il peut également proposer un refus de permis de construire, qui sera définitif lorsque toute implantation d'un projet de construction sur le terrain serait de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou du site archéologique. En revanche, le refus de permis proposé pourra être conservatoire lorsque, par exemple, l'exécution des travaux projetés ne peut être effectuée sans la réalisation préalable de fouilles archéologiques. Dans ce dernier cas, le commissaire de la République veillera à préciser les raisons pour lesquelles il ne peut, en l'état actuel du projet, donner un avis favorable. L'avis du commissaire de la République doit également toujours préciser les dispositions juridiques sur lesquelles il est fondé. Les conditions de délivrance de cet avis sont les mêmes lorsqu'il s'agit de travaux relevant du régime d'exemption du permis de construire.

Lorsque le permis de construire a été délivré (ou en cas d'absence d'opposition sur des travaux exemptés de permis), il est rappelé qu'en application de l'article L. 460-1 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer ce permis, ses délégués ou les fonctionnaires ou agents commissionnés à cet effet et assermentés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments. Ce droit de contrôle peut évidemment porter sur le respect des prescriptions du permis de construire relatives à la conservation du patrimoine archéologique.

L'autorité compétente pourra, dans certains cas particuliers, solliciter l'assistance des services de l'Etat (directeurs des Antiquités) pour la surveillance des chantiers concernés.

De même, à l'issue des travaux, lorsque des prescriptions relatives à l'archéologie ont été définies, le service instructeur pourra, à l'occasion de la délivrance du certificat de conformité, dans le cas où un recensement des travaux est prévu, demander au directeur des Antiquités d'y participer.

Il est rappelé qu'en application de l'article R. 460-3, alinéa 3 du Code de l'urbanisme, le récolement est, dans certains cas, obligatoire, notamment lorsqu'il s'agit de travaux soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, de la loi du 2 mai 1930

Note du «Mantoura» : (b) «Supplément spécial» du 5 septembre 1986 (p. 7).

sur les sites, ou situés dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain; il est effectué, dans ce cas, en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France ou le représentant du ministre concerné. Enfin, lorsqu'il s'agit de travaux exemptés de permis de construire, la délivrance de ce certificat de conformité n'est pas prévue.

3.2.4. L'archéologie et le permis de démolir

En dehors des dispositions générales rappelées au § 3.1 ci-dessus, en particulier la mention par le décret du 5 février 1986 (art. 1^{er}) d'un délai de consultation d'un mois au titre de l'archéologie par souci d'harmonisation avec les autres procédures d'autorisations, aucune particularité n'est à mentionner.

Il est simplement rappelé que les procédures de permis de démolir et de permis de construire étant indépendantes, l'avis émis au titre de la protection de l'archéologie sur les demandes de permis de démolir et, partant, les décisions prises par les autorités compétentes ne peuvent porter que sur le projet de démolition lui-même, et non sur le projet de construction destiné à remplacer, le cas échéant, le bâtiment dont la démolition est prévue. A défaut, le permis de démolir serait entaché d'illégalité et, par conséquent, susceptible d'annulation.

3.2.5. L'archéologie et les installations et travaux divers et autres procédures d'autorisations d'urbanisme

Certains travaux et installations n'entrant pas dans le champ d'application du permis de construire sont cependant soumis à autorisation au titre de l'urbanisme dès lors qu'ils sont situés dans certaines communes ou zones préalablement définies. Le champ et les modalités d'application de cette procédure sont définies aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les dispositions du règlement national d'urbanisme n'étant pas applicables à ces

installations ou travaux, la modification apportée à l'article R. 442-6, alinéa 2, du Code de l'urbanisme par le décret du 5 février 1986 (art. 3) vise à préciser que cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales si les installations ou travaux concernés sont, par leur situation, leur nature ou leur aspect, de nature à porter atteinte aux vestiges ou aux sites archéologiques.

Il est rappelé, par ailleurs, que conformément à l'article R. 442-12 de ce code, lorsque des fouilles archéologiques sont prévues, l'autorisation accordée en application de la loi du 27 septembre 1941 tient lieu de l'autorisation des « installations et travaux divers » lorsque celle-ci est délivrée au nom de l'Etat et porte sur la réalisation d'affouillements ou d'exhaussements du sol d'une surface supérieure à cent mètres carrés et, selon le cas, d'une hauteur ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

La protection de l'archéologie doit être également prise en compte à l'occasion des autorisations d'aménager un terrain de camping et de caravanage qui tiennent lieu du permis de construire, ou valent absence d'opposition à la déclaration de travaux exemptés de permis, pour les constructions et installations prévues dans les demandes art. R. 443-7-3 du Code de l'urbanisme).

Dans le cas où des travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire sont projetés, la consultation prévue à l'article 1^{er} du décret du 5 février 1986 est obligatoire préalablement à la délivrance de l'autorisation d'aménager le terrain de camping et de caravanage.

Il en sera de même en ce qui concerne la délivrance de l'autorisation d'aménager un terrain spécialement affecté à l'implantation d'habitations légères de loisirs prévues à l'article R. 444-3 b du même code. Cette autorisation est en effet délivrée dans les mêmes formes et délais que l'autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage.

4. L'ARCHEOLOGIE ET LES OPERATIONS OU TRAVAUX NON CONTROLES PAR LES PROCEDURES D'AUTORISATIONS EN MATIERE D'URBANISME

La protection du patrimoine archéologique peut également concerner des opérations ou travaux, parfois importants, non contrôlés par les autorisations prévues en matière d'urbanisme.

Il s'agit, par exemple, de la réalisation d'ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que d'ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire, exclus du champ d'application du permis de construire en application des articles L. 421-1, alinéa 4 et R. 421-1 du Code de l'urbanisme.

Sont également exclus du champ d'application du permis de construire, notamment, les ouvrages ou installations sous terrain de stockage de gaz ou fluides, les canalisations, lignes ou câbles souterrains, les statues, monuments et œuvres d'art d'une hauteur inférieure ou égale à douze mètres au-dessus du sol et de moins de quarante mètres cubes de volume, ou les poteaux, pylônes ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à douze mètres au-dessus du sol.

Certains de ces travaux ou opérations relèvent, en raison de leur nature ou de leur localisation, d'une autre réglementation que celle de l'urbanisme et peuvent être soumis à un contrôle à ce titre. Il en est ainsi, par exemple, des projets de grands travaux, publics ou privés, tels que ceux d'infrastructure, soumis à la procédure d'instruction mixte prévue par la loi du 29 novembre 1952 et les textes pris pour son application, de l'ouverture ou de l'exploitation de mines, carrières ou gise-

ments relevant du Code minier, des travaux d'hydraulique agricole prévus à l'article 175 du Code rural, etc. Ces travaux ou opérations peuvent, le cas échéant, donner lieu à un contrôle de la conservation ou de la mise en valeur de l'archéologie dans le cadre des procédures concernées, même si la consultation des services compétents n'est pas rendue obligatoire à ce titre.

Il convient d'observer que pour les grands projets d'opérations soumis à des procédures successives la prise en compte du patrimoine archéologique dans les secteurs répertoriés doit être effectuée le plus tôt possible, c'est-à-dire, selon le cas, dès l'examen technique du projet, sa prise en considération par l'autorité compétente s'il s'agit de travaux publics ou la déclaration d'utilité publique du projet, sans attendre le dépôt éventuel d'une demande d'autorisation en matière d'urbanisme. Il est donc nécessaire que le directeur des Antiquités prenne à ce sujet des contacts préalables à l'établissement des grands projets d'opérations ou de travaux avec les services économiques régionaux ou départementaux ainsi que les différents services publics concernés.

Il demeure toutefois que la meilleure protection des vestiges ou sites archéologiques consiste à engager, si nécessaire, conformément aux dispositions législatives, leur inscription ou leur classement au titre des monuments historiques, ce qui entraîne servitude quels que soient les travaux envisagés avec les conséquences attachées à celle-ci.

Professions immobilières

Contrôle des opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

CIRCULAIRE DU 5 OCTOBRE 1987 (INTERIEUR) NOR : INTD8700283C

Le ministre de l'Intérieur à Mme et MM. les préfets, commissaires de la République et M. le préfet de Police (DOM compris),

Références : mes circulaires n° 72-587 du 20 décembre 1972, n° 73-267 du 17 mai 1973 et n° 73-547 du 21 novembre 1973.

Par circulaires des 20 décembre 1972, 17 mai 1973 et 21 novembre 1973, les conditions générales d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 réglementant les professions immobilières vous ont été précisées.

Des instructions ultérieures vous ont apporté des réponses sur les difficultés que vous aviez rencontrées pour l'interprétation de certaines dispositions légales et réglementaires.

L'administration centrale est néanmoins trop fréquemment saisie par vos services de questions déjà traitées, voire de dossiers individuels qu'elle n'a pas compétence à instruire.

Dans ces conditions vous voudrez bien trouver ci-dessous, en complément des instructions précitées toujours applicables, quelques précisions sur les questions qui se trouvent le plus fréquemment posées.

I. Aptitude professionnelle

a) *Sont considérées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise* par le décret du 20 juillet 1972 des personnes titulaires du diplôme délivré par l'Etat à l'issue du deuxième examen de la licence en droit ou en sciences économiques, du diplôme délivré par l'Etat sanctionnant des études économiques, juridiques ou commerciales d'un niveau égal ou supérieur, d'un diplôme universitaire de technologie ou du brevet de technicien supérieur pour les mêmes disciplines et d'un diplôme d'enseignement général du niveau du baccalauréat.

Le même texte admet par ailleurs un certain nombre de diplômes figurant sur une liste fixée par l'arrêté interministériel du 28 décembre 1972 auquel je vous invite à vous reporter.

Lorsque vous rencontrerez des difficultés pour apprécier la valeur de certains titres, il convient de saisir M. le ministre de l'Education nationale - direction des Enseignements supérieurs ou direction des Lycées et Collèges pour les diplômés du second cycle long.

b) *Récépissé de déclaration préalable d'activité*

Certains d'entre vous m'ont interrogé sur les dispositions de l'article 16 du décret du 20 juillet 1972.

Je vous rappelle que cet article ne s'applique pas à la délivrance d'une carte professionnelle mais concerne l'ouverture d'une succursale dans les formes prévues à l'article 8 du décret.

Une personne qui sollicite un récépissé de déclaration préalable d'activité doit donc justifier de son aptitude professionnelle et d'un temps d'activité réduit de moitié dans les conditions fixées par les articles 11 à 14 du décret. C'est ainsi qu'une personne ayant occupé un emploi de cadre dans l'un des organismes d'HLM énumérés par l'article L. 411-2 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, n'aura à justifier que de deux années d'activité.

c) *Définition de l'emploi public*

Je vous renvoie sur ce point à ma circu-

laire n° 73-267 du 17 mai 1973. L'expression « emploi public » doit être entendue par référence à l'article 3 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires, c'est-à-dire « les emplois civils... de l'Etat, des régions, des communes et leurs établissements publics ».

d) *Extraite familiale*

Mon attention a été appelée sur la situation des conjoints d'agents immobiliers décédés qui secondaient leurs époux au sein d'une entreprise à caractère familial et qui sollicitent la délivrance d'une carte professionnelle en vue de reprendre l'affaire.

Les intéressés ne sont généralement pas immatriculés au registre du commerce, ni affiliés à un régime de Sécurité sociale ou de retraite.

Les personnes ne possédant pas les diplômes nécessaires peuvent néanmoins justifier de leur aptitude si elles ont occupé pendant au moins 10 ans un emploi de la spécialité chez une personne titulaire de la carte professionnelle.

La réglementation en vigueur n'exige pas que l'emploi soit rémunéré. Il s'agit en effet d'un encouragement donné à la formation au sein d'un cabinet familial.

L'appréciation de l'aptitude professionnelle des personnes ayant travaillé avec un membre de leur famille exerçant l'activité d'agent immobilier ne pose que des questions de fait qu'il vous appartient de trancher, sous le contrôle éventuel du juge administratif.

L'emploi considéré doit cependant avoir été occupé dans les conditions prévues par l'article 15 du décret de 1972, ce qui exclut l'emploi occasionnel. L'emploi doit également avoir été formateur.

S'agissant des pièces à produire, elles seront d'autant plus probantes qu'elles auront été établies et délivrées par une autorité publique (maire, commissaire de police... ou par une personne investie d'un office ministériel (notaire).

Les auteurs de ces attestations devront préciser sous leur responsabilité que les intéressés se sont consacrés à l'occupation considérée d'une manière permanente.

J'appelle à cet égard, votre attention sur les dispositions de la loi n° 82-598 du 10 juillet 1982 relative aux conjoints d'artisans et de commerçants travaillant dans l'entreprise familiale, qui permet au conjoint d'exercer son activité soit comme collaborateur, soit comme salarié, soit comme conjoint associé.

Je ne saurais trop vous recommander pour les situations qui vous paraissent douteuses de prescrire une enquête.

Ces contrôles ne rentrent pas dans le champ d'application de la circulaire du 7 mars 1985 tendant à exonérer les services de police de certaines tâches administratives. Ils continuent donc à être effectués par les fonctionnaires habilités par vous à cet effet.

Toute anomalie constatée à l'occasion des contrôles effectués par les fonctionnaires et les experts désignés à cet effet ou lors des renouvellements des cartes professionnelles doit être signalée immédiatement au procureur de la République.

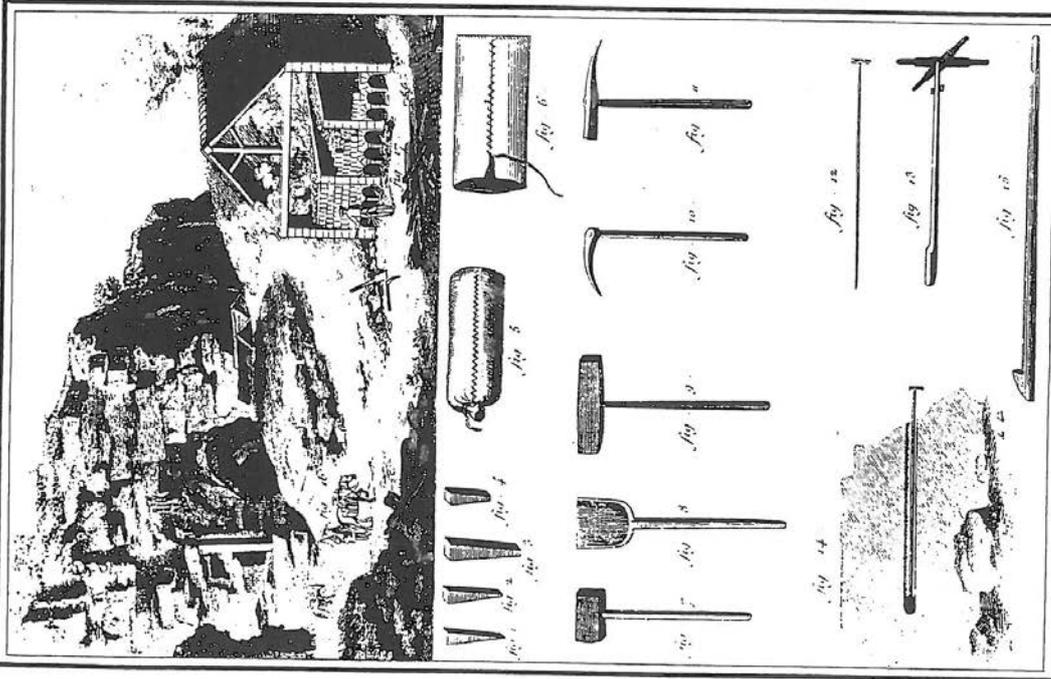
II. Garantie financière

Comme le précise l'article 29 du décret du

Note du « Moniteur »
(s) « Textes officiels » du 8 juin 1984 (p. 6).

CONSEILS SUR LES TECHNIQUES ET MATERIAUX
DE CONSTRUCTION TRADITIONNELS

EXTRAIT DE "ENDUITS EXTERIEURS PLATRE ET CHAUX" (Préf. Région Ile de France- CAUX 1978)



Pourquoi employer l'enduit plâtre et chaux

Les Murs Anciens sont le plus souvent constitués de moellons liés au mortier de chaux et sable, à l'argile, ou encore au plâtre. L'enduit appliqué sur ces maçonneries doit permettre l'évaporation rapide de la vapeur d'eau contenue dans ces murs et provenant d'une part des remontées capillaires des eaux du sol, et d'autre part des condensations provoquées par l'occupation du bâtiment.

Imperméable, l'enduit doit protéger le mur sans constituer une barrière étanche et favoriser les échanges hygrométriques. Plastique, il doit également suivre, sans fissurer, les déformations faibles mais constantes observées sur les constructions anciennes. Laboremadrance d'un enduit au support sur lequel il est appliqué dépend uniquement de la compatibilité entre le liant et le support: la pierre calcaire, la brique et le bois sont des supports alcalins qui, mouillés 24 h avant l'application, sont favorables à l'accrochage d'un enduit plâtre et chaux.

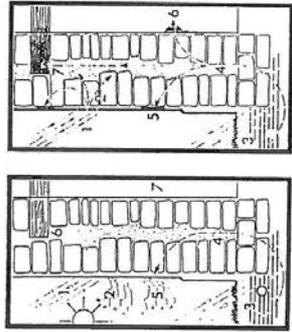
L'apparition au XIX^e siècle des ciments artificiels et des chaux hydrauliques, communément appelées "chaux blanches", a provoqué l'abandon progressif de l'utilisation du plâtre et de la chaux pour la réalisation des enduits extérieurs. Cependant, trop rapides, les enduits à base de ciment fissurent. Trop étanches, ils empêchent le mur de respirer. Entretenant l'humidité ils peuvent être à l'origine d'importants désordres: fissures, cloquages, décollements par plaques, remontées d'humidité, pourrissement des bois en contact avec la maçonnerie, etc.

Aux dommages causés à la structure des bâtiments il faut ajouter, après plusieurs dizaines d'années d'emploi généralisé d'enduits à base de ciment et de chaux hydrauliques artificielles sur les bâtiments anciens, un enlaidissement et un appauvrissement considérables du patrimoine bâti français accentués par la disparition des ornements qui participent à l'architecture (corniches, moulures, tableaux...).

L'application du Document Technique Unifié 26-1 (D.T.U. 26-1) qui traite des "travaux d'enduits aux mortiers de liants hydrauliques" et préconise la seule utilisation des ciments et chaux hydrauliques pour la réalisation des enduits, a été pour beaucoup

dans la disparition de la pratique des enduits en plâtre et chaux. Cette prescription, applicable uniquement aux constructions neuves, a malheureusement été étendue aux travaux d'entretien sur les bâtiments anciens.

Aujourd'hui, la place prise par la réhabilitation et les problèmes spécifiques posés par ce type d'intervention font admettre, petit à petit, que les mêmes techniques ne sauraient être appliquées aveuglément à tous les types de bâtiments. Ainsi, un groupe de travail de la Commission Technique de la Chambre Syndicale des Entrepreneurs de Maçonnerie et de Béton Armé de la Région Parisienne a-t-il récemment prescrit la réalisation d'enduits en mortier de plâtre gros et de chaux aérienne pour le ravalement des façades anciennes. Ce document précise que "cette technique reprenant des formules et des méthodes traditionnelles, ne relève pas de la procédure de l'avis technique (D.T.U. 26-1) mais fait partie des travaux relevant de la police de responsabilité décernée de l'entreprise".



et l'enduit plâtre et chaux un régulateur d'humidité pour les constructions. Comme une pièce comme un carreau en plâtre et chaux pour absorber l'humidité de l'enduit et l'enduit plâtre hydraté "blanche" pour l'enduit à l'usage que l'on appelle "plâtre" ou "mortier".

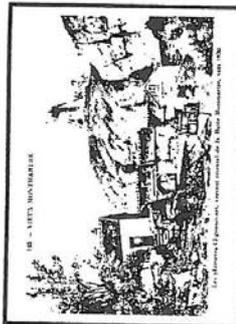
• Au contraire les enduits à base de ciment constituent des revêtements imperméables. C'est où l'absence d'eau contenue dans le mur se fait à son échappement et nous par conséquent l'humidité des bâtiments se trouve des joints de 200 à 250 jours d'humidité.

Architecte, Maçonnerie
Gervais Pichot

Quels matériaux employer ?

Le Plâtre Gros Le plâtre gros était obtenu jusqu'en 1920 par la combustion lente de la pierre de gypse grossièrement concassée, et du combustible (bois ou coke) dans des "four à culées". Le plâtre gros qui tire son nom de sa mouture grossière, est utilisé pour les enduits extérieurs qui ne doivent jamais être réalisés au plâtre fin. En effet, le plâtre fin donne des enduits poreux, sensibles à l'humidité, qui, en faisant gonfler le plâtre, contribue à sa désagrégation.

Aujourd'hui le plâtre gros est encore produit dans la Région Parisienne, notamment à Gacry et à Soisy-sous-Montmorency. Il convient d'utiliser uniquement du plâtre gros de construction (P.G.C.) conforme à la Norme NF B. 12.301, fabriqué sans aucun ajout. (Voir adresse des producteurs de plâtre gros en annexe).



La Chaux Il est extrêmement important de bien faire la différence entre la chaux aérienne, (la seule qui puisse être utilisée mélangée au plâtre gros), et la chaux hydraulique artificielle (= "ciment") ou naturelle (= "petit ciment"). En effet, chaux et ciment s'obtiennent par la calcination de calcaires naturels. Mais, suivant la proportion des éléments qui s'ajoutent au carbonate de chaux dans la composition du calcaire, on obtient à la cuisson des produits dont les propriétés sont fondamentalement différentes :

- le ciment est le résultat de la carbonisation du

calcaire en présence d'argile.

- la chaux hydraulique, ou "chaux blanche" est obtenue à partir de calcaires argileux.
- Elle a les propriétés du ciment. C'est en fait un ciment riche en chaux, de couleur blanche qui, utilisé comme liant dans un enduit, embroie les grains de sable sans que le lavage ou le brossage de l'enduit en surface puisse les laisser réapparaitre. Ces chaux comme le ciment font leur prise en présence d'eau. Le ciment, ainsi que les chaux hydrauliques ne doivent pas être employés pour la confection des enduits au plâtre : les réactions chimiques (formation de sels) provoquées par la présence de ciment ou de chaux hydraulique dans le plâtre, entraînent la destruction de l'enduit.
- La chaux aérienne est obtenue à partir de calcaires très purs. On la trouve sous forme de "chaux vive" ou de "chaux éteinte".

La chaux vive est vendue en morceaux ou en pâte prête à gâcher. Par extinction artisanale des morceaux de chaux vive quelques jours avant l'emploi on obtient la pâte à gâcher. La chaux en pâte vendue en sacs plastique garde ses propriétés. Son emploi aisé explique son succès dans le Midi de la France.

La chaux éteinte ou "chaux grasse". Elle est vendue en poudre ou "fleur de chaux" (hydratée en usine puis broyée). Cette chaux ou C.A.E.B. (Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment), est définie par une norme AFNOR (P 15-510). Deux autres normes (P 15-512 et 513) définissent ses propriétés. La "fleur de chaux" perd ses qualités lorsqu'elle est éteinte trop longtemps avant d'être utilisée.

A la différence des ciments et chaux hydrauliques qui durcissent par réaction avec l'eau dans de courts délais, la chaux aérienne fait sa prise au contact du gaz carbonique de l'air et ce, pendant un temps très long. On obtiendra avec la chaux aérienne des enduits très plastiques, qui deviennent de plus en plus résistants avec le temps, qui laissent "respirer" le mur et qui se dilate avec lui. Elle n'embroie pas les grains de sable. Un brossage ou un lavage de l'enduit dans les 24 heures suivant l'application, délogera le sable de la "laitance" superficielle pour donner à l'enduit la couleur du sable.

Le Sable

constitue en quelque sorte l'armature du mortier. Sa présence est importante pour quatre raisons :

- obtenir un enduit résistant aux chocs et à l'abrasion,
- éviter au durcissement de la chaux par carbonatation,
- abaisser le prix de revient par économie de liant,
- colorer l'enduit : la coloration est donnée par les grains fins ($\leq 0,5$ mm).

Il faut rejeter les sables argileux qui rendent la chaux hydraulique et qui par là ont une action néfaste sur les lavés et dont les sels provoquent des efflorescences.

Il faut donc choisir un sable siliceux ou silico-calcaire bien lavé et exempt de sels solubles ou alcalins. On reconnaît un bon sable s'il crisse en le serrant dans la main et s'il s'écoule sans laisser de traces dans la paume de la main. Le sable de Seine bien lavé convient parfaitement à ce type d'enduit. Le sable choisi doit présenter une bonne répartition des grains de $0,08$ à $0,3$ mm.

Il devra être composé au moins pour $1/3$ de grains fins ($< 0,5$ mm) et on limitera la pré-

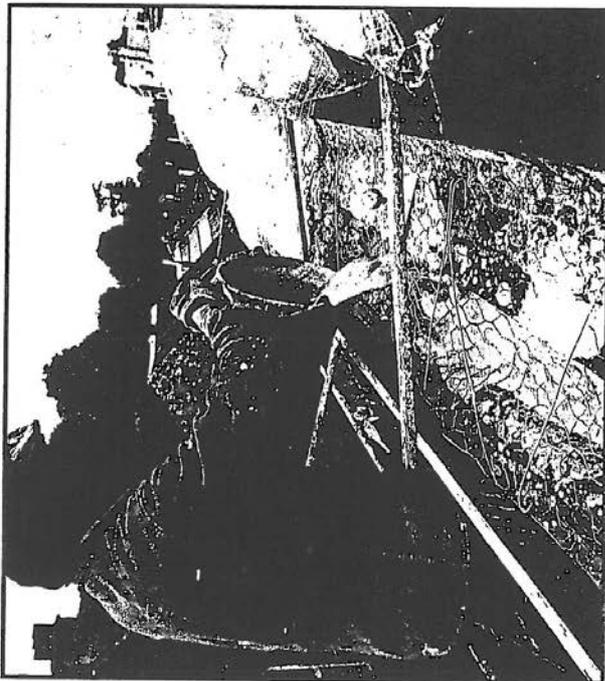
sence de "fines" (de $0,1$ à $0,08$ mm). On pourra varier l'aspect de l'enduit en jouant sur la proportion de grains de sable de différentes grosseurs. Il est recommandé de prévoir un approvisionnement unique en sable pour réaliser une façade entière, afin d'éviter les différences de tonalités et de texture dans les surfaces traitées et dans les reprises.

L'Eau de Gâchage

Un soin tout particulier doit être accordé à la proportion d'eau de gâchage qui peut constituer une cause fréquente des désordres constatés dans les enduits plâtre et chaux. Il faut obtenir une plasticité convenable avec le minimum d'eau. Ne pas oublier de tenir compte de l'humidité du sable.

Dans les préparations prêtes à l'emploi, le mélange plâtre, chaux et sable doit être gâché sec, c'est-à-dire que le mortier doit être ferme et non fluide. La proportion d'eau est indiquée dans la formule de composition.

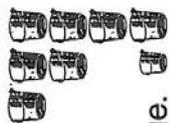
On peut, si l'on choisit de réaliser l'enduit en plusieurs passes, avoir un gobetis fluide en couche d'accrochage.



La Formule de Base

La formule de composition la plus couramment utilisée est la suivante :

- Trois volumes de plâtre gros.
- Deux volumes de sable.
- Un volume de chaux aérienne.
- Un volume et demi d'eau de gâchage.



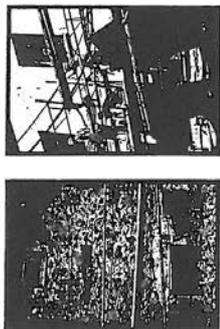
Ces dosages exprimés en poids correspondent à 40 kg de plâtre (1 sac), 6 kg de chaux, 30 kg de sable sec, et 25 litres d'eau.
Ce mélange existe aujourd'hui tout préparé, vendu en sacs M.P.C. (Mortier, Plâtre et Chaux) Enduit du Marsis. (Produit par BATEXPRESS) L'utilisation du mortier en sacs augmente sans doute le coût d'achat des matériaux mais garantit un mélange homogène et régulier.
On peut faire varier la composition de cette formule de base en augmentant la proportion de chaux

par rapport à celle du plâtre, avec l'inconvénient d'une mise en œuvre plus difficile pour obtenir des mortiers plus souples, en cas de nécessité, selon le support. On peut augmenter la proportion de sable pour la couche de finition selon la qualité et l'aspect souhaités.
En inversant par exemple la proportion plâtre et sable on obtiendra une diminution du retrait qui interviendra pour une bonne part dans l'absence de fissures de l'enduit et une plus grande résistance aux chocs.



La Mise en Œuvre

Il est primordial d'étudier pour y porter remède toutes les possibilités de pénétration de l'eau dans le mur. Un drainage au pied de façade est souvent indispensable en milieu rural.
Il est essentiel, pour obtenir le résultat souhaité, d'effectuer un diagnostic très sérieux. Le support doit être examiné attentivement, la bonne tenue des mortiers internes doit être vérifiée, des coulis sont parfois nécessaires pour régénérer les maçonneries anciennes dont les mortiers deviennent pulvérulents.



Les travaux préparatoires : linteaux, tableaux, corniches, bandeaux, pourront être réalisés avec le même mélange plâtre-chaux-sable, qui sera utilisé pour l'enduit proprement dit. Une plus forte proportion de sable donnera toutefois une plus grande résistance aux intempéries aux éléments saillants de l'architecture.

La mise en place de l'enduit s'effectue en plusieurs passes successives, suffisamment rapprochées dans le temps pour constituer une seule couche. La rapidité d'application de cet enduit constitue une économie non négligeable.

Si la première passe peut présenter l'aspect d'un gobelet fluide, la seconde doit être d'un mélange très ferme bien serré au bouchier de bois.

En compactant la structure de l'enduit, la laitance vient en surface. **Attention à la mise en œuvre :** Une trop grande quantité de laitance pure fissurera en séchant. La finition doit se faire coupée en diagonale, en deux passes croisées. L'enduit doit être brossé ou gratté dans les 24 heures suivant l'application pour déloger les grains de sable de la surface superficielle.

En raison de l'irrégularité de la surface du support, l'épaisseur de l'enduit sur une même façade pourra varier sensiblement d'un point à un autre, par exemple en certains endroits l'épaisseur atteindra 3 cm, en d'autres 6 cm ou plus.

L'enduit devient de plus en plus dur avec le temps. Une carbonatation en surface forme, trois semaines après l'application, une sorte de calcaire insoluble qui rend progressivement l'enduit imperméable.

L'enduit ainsi appliqué se séchera pendant toute une année.

Préparation du Support
Le support de l'application de l'enduit, c'est-à-dire le mur de moellon comportant ou non des pièces de bois (linteaux, pan de bois...), doit être débarrassé de toute partie non adhérente de l'ancien enduit. Les joints entre les moellons seront éventuellement affouillés, le tout étant alors passé à la brosse métallique, lavé et humidifié en surface, 24 heures avant l'application.

C'est uniquement dans le cas d'un mur composé de matériaux hétérogènes (ou d'un pan de bois destiné à être recouvert par l'enduit), qu'un grillage galvanisé ou céramique sera mis en place. Il ne faut pas oublier que le grillage n'apportera rien à la capacité d'adhérence du mortier ; il évitera seulement les fissures à la jonction des éléments de natures différentes qui composent le support. Un grillage recouvrant la totalité de la surface à enduire peut être à l'origine de fissurations ou de fêlures, en constituant avec le mortier une chape armée dont les mouvements ne suivront pas ceux du support ancien.

Réalisation de l'Enduit
La façade à enduire doit être protégée du soleil et de la pluie battante par des bâches (éviter surtout les feuilles de plastique transparentes qui accentuent l'effet des rayons solaires). L'enduit ne doit pas être exécuté sur des supports dont la température de surface est inférieure à + 5°C.

**VOICI QUELQUES ADRESSES
OU VOUS POUVEZ VOUS PROCURER LA CHAUX AERIEENNE ETEINTE
POUR LE BATIMENT**

CHAUX BALTHAZARD ET COTTE

Usine de POLIENAS
38210 TULLINS
Tél. (76) 07.26.06 - Télex 320670

CHAUX BALTHAZARD ET COTTE

Usine de LATHUILLE
74210 FAVERGES
Tél. (50) 68.67.15 - Télex 385516

LES CHAUX DU PERIGORD

24120 TERRASSON
Tél. (53) 50.01.12 - Télex 570511

LES FOURS A CHAUX DE L' AISNE

B.P. 05
02800 LA FERRE
Tél. (23) 66.83.22 - Télex 140602

ETS BONARGENT GOYON

36800 SAINT GAULTIER
Tél. (54) 47.02.04 - Télex 750579

FAGIMAT

Zone Verte des Varennes
71530 CHATENOY LE ROYAL
Tél. (85) 43.05.75

FAGIMAT

B.P. 281
69803 ST PRIEST Cedex 01
Tél. (7) 820.73.34

COMPTOIR DES MATERIAUX

B.P. 46
90400 DANJOUTIN
Tél. (84) 21.51.67

S.A.M.S.E.

Rue Barnave
38400 SAINT MARTIN D'HERES
Tél. (76) 42.20.90

PHILIBERT DELASTRE

42300 ROANNE
Tél. (77) 71.00.95

DOUSSELIN GEOFFRAY JACQUET

69270 FONTAINES SUR SAONE
Tél. (78) 22.39.37

METAUSEL

23, rue de la Robertsau
67800 BISCHHEIM STRASBOURG
Tél. (88) 33.44.04

GUERILLOT

18, avenue Victor Hugo
73200 ALBERTVILLE
Tél. (79) 32.00.19

ETS DELRIEU S.A.

SAUVETERRE LA LEMANCE
47500 FUMEL
Tél. (53) 71.62.02

ETS SYLVESTRE

Coustellet
84220 GORDES
Tél. (90) 71.91.33

ETS POINT P.

Vuillemin
B.P. 188
25300 PONTARLIER
Tél. (81) 39.11.12

ETABLISSEMENTS LISBONIS

B.P. 15 - 13273 MARSEILLE (Cedex 9) - Tél. (91) 41.16.22

Contrôler les installations de récupération d'eau de pluie

La commune doit s'assurer que les installations de récupération des eaux de pluie des usagers ne risquent pas de polluer le réseau d'eau public.

La récupération d'eau de pluie¹ préserve la ressource en eau en milieu urbain, limite les inondations dues à l'écoulement des eaux pluviales et à l'imperméabilisation des sols et permet aux usagers de faire des économies. Collectée à l'aval de toitures inaccessibles, l'eau de pluie peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment, pour évacuer les résidus de déchets d'origine biologique, laver les sols à l'intérieur des bâtiments ou le linge. **Les communes ne peuvent pas s'y opposer** mais elles **doivent contrôler l'entretien de ces installations² afin de s'assurer qu'elles ne présentent aucun risque de contamination du réseau public**. En effet, les eaux de pluies récupérées ne respectent pas les limites de qualité définies pour l'eau potable et peuvent contenir des micro-organismes pathogènes. **Il ne doit donc pas y avoir de connexion, même temporaire, entre le réseau de distribution de l'eau de pluie et celui de l'eau potable**. Ainsi, dans les bâtiments, un pictogramme « eau non potable » signale les canalisations de distribution d'eau de pluie, aux entrées et sorties de vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs, ainsi que les points de soutirage. Il est interdit d'installer, dans la même pièce d'une habitation, des robinets de soutirage qui distribuent chacun des eaux de qualités différentes (sauf dans les caves, sous-sols et autres pièces annexes). **Le propriétaire qui utilise de l'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par le réseau public ou qui a un projet de récupération doit le déclarer en mairie** (article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales). Les eaux récupérées et utilisées qui sont renvoyées vers les égouts sont soumises à la taxe d'assainissement (article R. 2224-19-4 du même code). Le propriétaire doit aussi **entretenir régulièrement** ses équipements (signalisation, fonctionnement du système de déconnexion) et en vérifier, tous les six mois, la propreté.

Les déclarations des usagers servent de base aux contrôles des **installations intérieures** de distribution d'eau par les services d'eau et d'assainissement. **Au préalable, il convient de modifier le règlement de service**, qui doit prévoir la possibilité, pour les agents, d'accéder aux propriétés privées pour les contrôles, et en fixer le coût qui est à la charge de l'abonné (article L. 2224-12 du code général des collectivités territo-

riales). **S'il y a un risque de contamination** du réseau public d'eau, le service adresse à l'abonné une **injonction de mettre en œuvre les mesures de protection** nécessaires. Si tel n'est pas le cas, **le service peut procéder à la fermeture du branchement**. Il faut également **informer les abonnés du contrôle**, au plus tard sept jours ouvrés à l'avance (article R. 2224-22-3 du même code) : facture d'eau, bulletin municipal. Le contrôle n'est pas systématique; le service d'eau apprécie le risque potentiel de pollution du réseau, au regard des circonstances locales. Les agents peuvent contrôler une installation non déclarée dont ils ont connaissance ou s'ils ont une forte présomption (contamination du réseau, consommation d'eau anormalement basse). Ils doivent être identifiés par une carte professionnelle récente. Les contrôles doivent intervenir au maximum tous les cinq ans, sauf si la protection du réseau public contre la pollution n'est pas garantie. Le règlement de service peut prévoir de facturer les frais de déplacement si l'abonné refuse l'accès aux équipements. Un **rapport de visite** en deux parties (contrôle des dispositifs de prélèvement et de distribution) **fixe, le cas échéant, les travaux à effectuer dans un délai déterminé**, il doit alors être **adressé au maire**. Si l'abonné est locataire, le rapport peut lui préciser qu'il doit informer son propriétaire. À l'issue du délai, si l'abonné ne fournit pas les justificatifs de travaux, le service peut refaire un contrôle. Toutefois, **il est impossible d'imposer à l'occupant de cesser d'utiliser son installation** de récupération d'eau de pluie. **Avant le 1er avril**, le service doit **adresser au maire un bilan des contrôles effectués pendant l'année précédente**. ■

→ **NOTRE CONSEIL** : le service d'eau potable doit informer les abonnés de la réglementation et de leurs obligations concernant la récupération d'eau de pluie, leur signaler les enjeux sanitaires, et les sensibiliser aux gestes « hydro-économes ».

1 - Prévues par la loi de programmation Grenelle I du 3 août 2009 (article 27)

2 - Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (JO du 18/10/2008) et circulaire Ecologie du 9 novembre 2009 relative aux contrôles des ouvrages de récupération des eaux de pluie et décret du 2 juillet 2008 fixant les modalités de ces contrôles.

L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur de certains bâtiments : établissements de santé et établissements sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées, cabinets médicaux ou dentaires, laboratoires d'analyses médicales, établissements de transfusion sanguine, crèches, écoles.