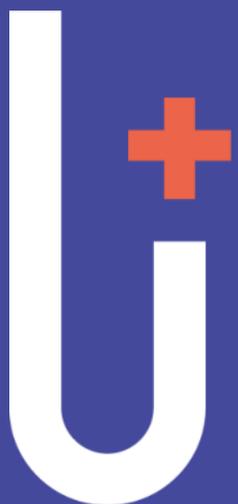




assembli⁺a

ZAC « des Prés Verts »

Commune de COGNAT-LYONNE



**Cahier des charges
de cessions de terrains**

INTRODUCTION

En application de l'article L 311 - 6 du Code de l'Urbanisme, le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains s'applique à toutes cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur de la **Zone d'Aménagement Concerté des PRES VERTS à COGNAT-LYONNE**.

Le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains comprend deux parties :

- les **Conditions Particulières**, applicables au terrain faisant l'objet de la présente cession ou concession d'usage, précisant l'identification cadastrale, l'identité de l'acquéreur, le prix de vente et la Surface de Plancher maximale autorisée sur la parcelle,
- les **Conditions Générales**, applicables à toutes les cessions ou concessions d'usage réalisées dans la ZAC et stipulant :
 - les prescriptions imposées aux constructeurs et utilisateurs des terrains,
 - les droits et obligations de l'aménageur et de constructeurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments,
 - les règles et servitudes d'intérêt général.

Conformément à la Loi SRU, ce présent document est approuvé et signé par Monsieur le Maire de COGNAT-LYONNE.

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit de la première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains, par le contenu de ses conditions particulières, vaut **accord du concédant** dès sa signature.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

OPÉRATION : **ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES PRÉS VERTS À COGNAT-LYONNE**

CONCÉDANT : COMMUNE DE COGNAT-LYONNE

CONCESSIONNAIRE : **ASSEMBLIA**

Acquéreur :

Identification cadastrale :

Commune :

Section :

Parcelle(s) :

Surface(s) en m² : m²

Conditions de la cession :

Surface du terrain : m²

Surface de plancher : m²

Prix de vente HT / m² : €/m²

Prix de vente HT : €

À COGNAT-LYONNE le

Pour la **Commune de COGNAT-LYONNE**
valant accord du concédant,

le Maire,

CONDITIONS GÉNÉRALES

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
1.1 ÉTABLISSEMENT DU CCCT	7
1.2 ORGANISATION DU CCCT	7
1.3 OPPOSABILITÉ	7
1.4 SUBSTITUTION	7
1.5 INSERTION DANS L'ACTE	7
1.6 APPELLATION DES PARTIES	8
1.7 FIXATION DU PRIX DE CESSION	8
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR	8
TITRE I - DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC	9
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION	9
ARTICLE 4 - DÉLAI D'EXÉCUTION	9
ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION	9
ARTICLE 6 - SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR	10
6.1 DOMMAGES-INTÉRÊTS.....	10
6.2 RÉOLUTION DE LA VENTE	10
6.3 RÉSILIATION DE L'ACTE DE LOCATION	10
6.4 FRAIS ET CHARGES.....	11
ARTICLE 7 - VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS	11
ARTICLE 8 - NULLITÉ	11
TITRE II - DISPOSITIONS BILATÉRALES	12
CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS DANS LE DOMAINE PUBLIC 12	
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR	12
ARTICLE 10 - GARDE ET ENTRETIEN	12
10.1 REMISE DES OUVRAGES	12
10.2 UTILISATION ET POLICE.....	12
10.3 ENTRETIEN	12
CHAPITRE 2 - TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE VENDUS OU DONNÉS À BAIL	13
ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE	13
11.1 DOCUMENT D'URBANISME	13
11.2 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES	13
ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLÔTURE	13
12.1 BORNAGE	13
12.2 CLÔTURES ET MITOYENNETÉ.....	14
ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS	14

13.1 LIMITES DES PRESTATIONS ET DÉFINITION.....	14
13.2 SANCTIONS À L'ÉGARD DE L'AMÉNAGEUR.....	14
ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	14
ARTICLE 15 - ÉTABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX.....	15
15.1 ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR	15
15.2 COORDINATION DES TRAVAUX.....	15
ARTICLE 16 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.....	15
16.1 DÉPÔT DE GARANTIE	15
ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES.....	16
ARTICLE 18 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES.....	16
18.1 SERVITUDE DE PASSAGE DES RÉSEAUX.....	16
ARTICLE 19 - TENUE GÉNÉRALE.....	16
ARTICLE 20 - ASSURANCES.....	16
ARTICLE 21 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES.....	16
ARTICLE 22 - LITIGES, SUBROGATION.....	16

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Établissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 13 septembre 2011, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Commune de COGNAT-LYONNE a confié à assemblia (anciennement dénommée la Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu)), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés Verts.

Conformément aux dispositions de l'article 12-3 de la concession d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur.

1.3 Opposabilité

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

1.4 Substitution

À l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Insertion dans l'acte

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur » ou « Société » la société assemblée chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 12 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC DES PRÉS VERTS dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

TITRE I - DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est mentionnée est page 3 du présent CCCT.

ARTICLE 4 - DÉLAI D'EXÉCUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet au stade de la conception un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 2 mois à dater de la promesse de vente ou de location ;

Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par **la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement** délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

6.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 15/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location et le régime applicable.

6.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 - VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II - DISPOSITIONS BILATÉRALES

Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 1).

L'aménageur s'engage à exécuter la voirie définitive lorsque 80 % des constructions seront achevées. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

ARTICLE 10 - GARDE ET ENTRETIEN

10.1 Remise des ouvrages

Conformément à l'article 13 de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCT.

10.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

10.3 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé « prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales », qui sera annexé au présent CCCT (annexe 3).

En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, cette pièce est obligatoire pour l'instruction du PC que le constructeur joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLÔTURE

12.1 Bornage

L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- Le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

12.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

13.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des prescriptions techniques particulières annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la collectivité concédante, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire avec l'aménageur. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 30 jours, tout dépassement de ce délai entraînera l'application de pénalités telles que prévues à l'article 6.

Après remise des ouvrages par l'aménageur aux collectivités compétentes, aux sociétés, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 15 - ÉTABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

15.1 Établissement des projets du constructeur

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (annexe 3) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

15.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

16.1 Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie de 1 500 € sera demandé à l'acquéreur et mis au séquestre du notaire pour financer les réparations des éventuels dégâts causés par les entrepreneurs du constructeur aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

Par suite, l'acquéreur devra demander un constat avec la Mairie de COGNAT-LYONNE avant le démarrage de tout travaux. Un second constat sera réalisé après la transmission de son certificat d'achèvement des travaux.

Si aucune dégradation n'est constatée, le dépôt de garantie lui sera restitué.

Dans le cas de dégradations avérées, le séquestre sera utilisé pour procéder aux réparations. **L'acquéreur aura à sa charge le recouvrement de cette somme auprès de son constructeur.**

TITRE III – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

18.1 Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 - TENUE GÉNÉRALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées par la collectivité. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 22 - LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé

A. Cognat-
Lyonne, le 23/08/2022

Le Maire



Le Maire,

Jean-Claude CHATARD

Annexe 1 : Cahier des limites de prestations générales

Annexe 2 : Extrait du PLU

Annexe 3 : Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

ANNEXE I

Cahier des limites de prestations générales

(RÈGLES GÉNÉRALES ET SOUS RÉSERVES DE DISPOSITIONS DIFFÉRENTES À L'ACTE DE CESSION)

NATURE DES OUVRAGES	À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR	À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR
TERRASSEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages publics suivant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC. 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les terrassements à l'intérieur de la parcelle, nécessaires à la construction des bâtiments et ouvrages, aux aires de stationnement, et à l'adaptation au terrain naturel, à l'accès à la voirie suivant les prescriptions du PLU (annexe 2).
CLÔTURES	<ul style="list-style-type: none"> Néant 	<ul style="list-style-type: none"> Clôtures des chantiers solidement implantées suivant dispositions à soumettre à l'accord de la Société, Clôtures de parcelles suivant les prescriptions du PLU.
VOIRIES	<ul style="list-style-type: none"> Voies publiques suivant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC. 	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les voiries à l'intérieur de la parcelle et d'accès à la parcelle. Conforme aux règlements d'urbanismes du PLU et de l'annexe 3 (parking de midi)
TRAVAUX DE GÉOMÈTRE	<ul style="list-style-type: none"> Bornage des lots 	<ul style="list-style-type: none"> Documents topographiques nécessaires au dossier de permis de construire, Conservation des bornes, Implantation des bâtiments conformément au permis de construire.
STATIONNEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Stationnements publics prévus au dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC. 	<ul style="list-style-type: none"> Stationnements à l'intérieur de la parcelle suivant les prescriptions du PLU Parking de midi obligatoire conforme à l'annexe 3.
ÉCLAIRAGE	<ul style="list-style-type: none"> Réseau et appareils d'éclairage sur le domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> Éclairage des parties privatives à la charge du propriétaire et suivant les prescriptions du PLU
TÉLÉCOMMUNICATIONS	<ul style="list-style-type: none"> Structure du réseau général de télécommunications (Chambres de tirage, fourreaux, pour câbles cuivre et fibre optique) 	<ul style="list-style-type: none"> Branchement au réseau général sur les attentes existantes, y compris réfection de chaussée, de trottoir, espaces verts à l'identique, Réseau intérieur privatif.

NATURE DES OUVRAGES	À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR	À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR
<p>RÉSEAU d'EAU POTABLE PROTECTION INCENDIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau général sous domaine public et raccordements au réseau syndical (pour les lots de la tranche N°1, cette prestation est à réglée au SIVOM), • Protection incendie en domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> • Branchement au réseau général y compris réfection de chaussée à l'identique si nécessaire, • Tous équipements nécessaires (compteur, purge, clapet anti-retour limiteur de pression.....) suivant les prescriptions du concessionnaire réseau, • Tous travaux de branchement à l'intérieur de la propriété depuis la canalisation laissée en attente y compris compteur et le regard compteur • Démarche auprès du concessionnaire, • Regard de compteur sur la parcelle, en limite du domaine public
<p>ASSAINISSEMENTS EAUX PLUVIALES ET EAUX USÉES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau public de collecte des eaux usées et eaux pluviales dans les voies de desserte, 	<ul style="list-style-type: none"> • Démarches auprès du concessionnaire, • Branchements privés aux réseaux publics de collecte, y compris réfection de chaussée et trottoir à l'identique, • Raccordement sur regards existant EU et EP en limite de parcelle, • Réseaux privés à l'intérieur de la parcelle, • Ouvrage de rétention et régulation des eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle • Conformité à la réglementation de Vichy Communauté.
<p>ÉNERGIE ALIMENTATION ÉLECTRIQUE (HT, MT, BT)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Postes de transformation HT/MT/BT pour l'alimentation de la ZAC, suivant contrat ERDF. • Travaux de mise en œuvre des réseaux généraux d'alimentation HT/MT/BT, dans les voies de desserte ou en passage en servitude sur parcelles privées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Démarches auprès du fournisseur pour réalisation du branchement et du comptage, • Branchement au réseau général, y compris réfection de chaussée et de trottoir à l'identique, • Coffrets de comptage implantés en limite de la parcelle.
<p>ESPACES VERTS, PLANTATIONS, CIRCULATION PIÉTONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces publics paysagers, plantations et engazonnements sur domaine public, cheminement piétons et espaces verts prévus au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plantations et espaces verts à l'intérieur de la parcelle, suivant règlements d'urbanismes du PLU.
<p>ÉTUDES SOLS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sous domaine public nécessaire au dimensionnement des ouvrages prévus au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC. • Étude conforme loi élan par lot 	<ul style="list-style-type: none"> • À l'intérieur de la parcelle, nécessaires à la construction des bâtiments et ouvrages, aux aires de stationnement, à l'adaptation au terrain naturel, aux voiries

ANNEXE 2

Extrait du PLU

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME COGNAT-LYONNE



DOSSIER D'ARRÊT	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 20/12/2017 ARRÊTANT LE PROJET DE PLU
MAÎTRE D'ŒUVRE DU PLU	URBEO <small>URBANISME</small> MEDIATERRE <small>ENVIRONNEMENT</small>

4.1 | RÈGLEMENT LITTÉRAL

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
ZONE UA	
ZONE UB	
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	35
ZONE 1AU	
ZONE 2AU	
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
ZONE A	
ZONE AP	
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
ZONE N	

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMPS D'APPLICATION

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Cognat-Lyonne.

CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLU, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable...).

Le règlement comprend indissociablement :

- le règlement écrit, présent document (pièce n°4.1 du dossier de PLU)
- le règlement graphique (pièce n°4.2)

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent et se complètent.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des règles d'ordre public qui s'appliquent cumulativement aux dispositions du PLU.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

- Article R.111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Plusieurs dispositions prévalent sur les règles du Plan Local d'Urbanisme :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol qui sont reportées en annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- les prescriptions imposées par des législations et réglementations indépendantes. Parmi lesquelles, demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace.

En matière de réglementation relative aux vestiges archéologiques, demeurent applicables les dispositions ci-après :

- l'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNÉS PAR LE PLU

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier par anticipation la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance et la nature des travaux, les autorisations d'urbanisme diffèrent :

- permis de construire,
- permis de démolir,
- permis d'aménager
- déclaration préalable de travaux.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

La déclaration préalable de travaux est une autorisation qui est demandée pour la réalisation de travaux de faible importance.

Pour rappel, à la date d'approbation du PLU, la déclaration est obligatoire notamment dans les cas suivants :

- construction (garage, dépendance...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m² et 20 m². En ce qui concerne les travaux sur construction existante, ce seuil est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine (zone U) du Plan Local d'Urbanisme,
- construction d'un mur d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m ;
- construction d'une piscine d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) est supérieure à 1,80 m ;

- travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (remplacement d'une fenêtre ou porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade);
- travaux de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique) ;
- changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment ;
- réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots ;
- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² ;

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire doit être demandée pour :

- les travaux créant une nouvelle construction,
- les travaux sur une construction existante.

Un permis de construire est exigé pour tous travaux créant de la surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².

Dans les zones urbaines du PLU, le permis est obligatoire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² ;
- les travaux ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².
- les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment,
- les travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations (par exemple, local commercial transformé en local d'habitation) et sous-destination (par exemple, logement transformé en hébergement),
- les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares ;
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs ;
- la réalisation d'opérations de lotissement non soumises à déclaration préalable.

LE PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou dans un secteur délimité par le conseil municipal.

ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas prévus par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-4 dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'article L.152-5 dispose que l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, les permis d'aménager ou les déclarations préalables peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des

toitures des constructions existantes ;

- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A l'exception des cas prévus précemment, seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées.

LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

Abattage d'arbre = Intervention ponctuelle et occasionnelle visant à supprimer un arbre particulier et motivé le plus souvent par un aléa (tempête, maladie...).

Accès = Espace reliant une voie publique ou privée carrossable à une parcelle.

Affouillement du sol = Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement = Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé. Dès lors qu'un alignement imposé est porté au règlement graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ne sont pas soumis à cette règle.

Annexe = Construction secondaire située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes : son usage est connexe à la construction principale. Il apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

L'annexe peut être accolée ou non à la construction principale. Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les garages pour véhicules et vélos, les car-ports, les locaux poubelles, les vérandas.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Camping caravanning = Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière = Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.

Changement de destination = Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Clôture = Barrière ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Les portails sont considérées comme des clôtures.

Construction = Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction ou bâtiment existant = Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la

rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale (ou bâtiment principal) = Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 30 m² et dont la destination est considérée comme dominante sur parcelle.

Coupe = Prélèvement d'un ou plusieurs arbres identifiés dans le cadre d'un plan de gestion à long terme. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Défrichement = Destruction de l'état boisé d'un terrain ou la suppression de sa destination forestière. Cela correspond à une coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol. La destruction accidentelle d'un boisement ne constitue pas un défrichement si elle est suivie d'un renouvellement ultérieur par replantation ou régénération naturelle du peuplement.

Destination des constructions = « Ce pour quoi une construction a été conçue, réalisée ou transformée ». Elle correspond à une catégorie listée par le Code de l'Urbanisme :

- habitation,
- commerce et activités de service,
- exploitation agricole et forestière,
- services publics et équipements d'intérêt collectif,
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Egoût du toit = Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Éléments architecturaux = ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé = Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

Emprise au sol = Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques = Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics.

Espaces boisés classés (EBC) = Boisements existants ou à créer dont 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.

Exhaussement = Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension = Partie nouvelle d'une construction venant en prolongement horizontal d'un bâtiment existant et ayant la même fonction.

Façade = Faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Façade principale = Façade la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Hauteur = Élévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Installation = Ensemble d'éléments, objets ou appareils mis en place sur un terrain en vue d'un usage.

Limites séparatives = Limites entre propriétés voisines. On distingue :

- les limites latérales qui sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes),
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

Ouvrage = Dispositif de protection contre l'action de la terre ou de l'eau (exemple : mur de soutènement, tranchée couverte, gabion) ou de transition entre plusieurs modes de transports (exemple : pont, passerelle, tunnel).

Recul ou retrait = Distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation = Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Sol ou terrain naturel = Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Surface De Plancher (SDP) = Somme de la surface de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas

considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

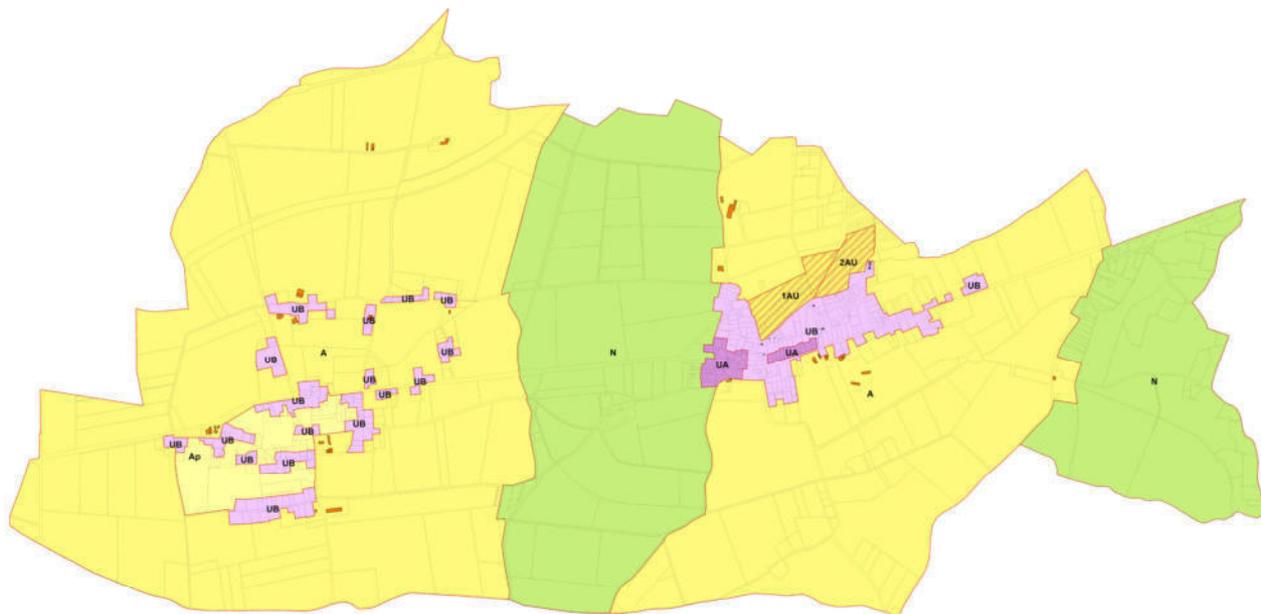
- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Tènement, terrain ou unité foncière = îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale = Tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spéciale et affecté à plusieurs modes de déplacement (automobile, piéton, vélo...). Il comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi que les accotements latéraux, trottoirs et emprises réservées au passage de piétons et de cyclistes. Les cheminements piétons ou cyclistes, et les aménagements dédiés à leur seul usage, ainsi que les servitudes de passage, ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 2 des zones du PLU.



CONCEPTION : agence d'urbanisme URBEO
SOURCE : Fond cartographique cadastral, DGFIP

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Pour son application, le territoire est divisé en 4 grandes zones, elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-secteurs :

- **des zones urbaines (zones U)**
 - zones UA = zone urbaine mixte de protection du centre ancien,
 - zones UB = zone urbaine de développement à dominante habitat,
- **des zones d'urbanisation future (zones AU)**
 - zone 1AU = zone d'urbanisation future à court / moyen terme,
 - zone 2AU = zone d'urbanisation future à long terme,
- **des zones agricoles (zones A)**
 - zones A = zone de développement des exploitations agricoles,
 - zones Ap = zone de protection des terres agricoles à enjeux paysagers,
- **des zones naturelles et forestières (zones N).**
 - zones N = zone naturelle de protection des milieux naturels et des paysages.

Le règlement comprend :

- des dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2),
- des dispositions spécifiques à chaque zone du territoire (chapitre 3 : Zones U, chapitre 4 : Zones AU, chapitre 5 : zones A, chapitre 6 : zones N).

LISTE DES DESTINATIONS (NON EXHAUSTIVES)

Au sein des zones, les règles sont différenciées en fonction de la destination et de la nature des constructions autorisées. Cinq destinations de constructions sont définies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Sont réputées agricoles (selon l'article L.311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Le règlement comporte des dispositions communes à toutes les zones. Outre les travaux listés précédemment, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration particulière.

DÉFRICHEMENTS, COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le règlement graphique identifie des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Ce 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.

Dans les secteurs EBC :

- les demandes d'autorisation de défrichage ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

ESPACES BOISÉS NON CLASSÉS

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation.

Le défrichage consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, en cas de replantation ou régénération naturelle (il ne s'agit alors pas de défrichage, mais de déboisement).

L'autorisation de défrichage concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale.

Dans les espaces boisés non classés, les coupes et abattages d'arbres ne sont pas soumis à formalités.

HAIES ET ARBRES REMARQUABLES PROTÉGÉS

Les alignements d'arbres, les haies identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

PÉRIMÈTRE DE LA ZAC DES PRÉS VERTS

Le règlement graphique délimite les parcelles couvertes par un périmètre de zone d'aménagement concerté. La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité a décidé d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains. Tout aménagement de terrain ou édification de construction doit suivre le programme de la ZAC établi par la collectivité, et approuvé par délibération du Conseil Municipal.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre (incendie, inondation...) depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

RÉHABILITATION - TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés en tant que patrimoine d'intérêt local. Ces éléments du patrimoine bâti sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;
- toute démolition même partielle est soumise à permis de démolir ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale n'est pas autorisée.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le règlement graphique identifie, à titre d'information, le périmètre dit de «500 mètres» s'appliquant autour des monuments historiques inscrits ou classés par l'Etat. Les pétitionnaires sont invités à consulter les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU et à se rapprocher des services de l'Etat compétents et gestionnaires de la servitude.

SECTEUR DE PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES FOSSÉS HUMIDES

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les fossés et milieux naturels humides à protéger en raison de leur intérêt écologique. Dans les secteurs délimités sont interdits :

- toute construction, installation ou ouvrage,
- tout travaux d'affouillement et d'exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels,
- tout dépôt ou stockage de toute nature,
- toute modification de la morphologie des fossés,
- tout imperméabilisation des sols, tout remblaiement ou assèchement,
- tout défrichement, boisement ou nouvelle plantation.

STECAL - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL). Le règlement de la zone agricole A définit les règles s'appliquant aux espaces spécifiquement délimités.

SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉES AUX ALÉAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (ARTICLE R.151-34 1° CU)

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction, extension, aménagement dans les bâtiments existants ayant pour but de créer de la surface de plancher, installation ou ouvrage, aménagement des abords des constructions doivent suivre les règles suivantes :

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (plantation, drain, système de pompage ou d'infiltration) doivent observer une distance minimale de 10 mètres avec le nu extérieur du mur de la construction principale.
- La création de mur anti-racine d'une profondeur de 2 mètres minimum en périphérie de la construction est à rechercher.
- les fondations des constructions doivent atteindre une profondeur minimale de 1,20 mètre afin de s'affranchir du comportement des sols superficiels, sensibles à la circulation des eaux superficielles. Les fondations doivent être ancrées de manière homogène. Les dissymétries de la profondeur d'ancrage des fondations est à éviter.
- La construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est à privilégier.

- La réalisation d'un trottoir périmétrique de 1,50 mètre autour de la construction est à rechercher afin de protéger la périphérie de la construction de toute évaporation et d'éloigner le pied de façade des eaux de ruissellement.
- Les extensions et annexes accolés à une construction principale doivent, s'ils sont fondés de manière différente ou s'ils exercent des charges variables, être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur.
- Les eaux de toiture doivent être collectées dans des ouvages étanches, et évacuées à plus 1,50 mètre de la construction.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique, le raccordement aux réseaux publics d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Outre les règles définies dans le PLU, les pétitionnaires sont invités à réaliser des études de sols permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène de retrait-gonflement des argiles et de définir les dispositions préventives nécessaires.

PÉRIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE (AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL)

Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Des périmètres d'inconstructibilité de 100 mètres sont définis autour des bâtiments agricoles en fonction de leur nature. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite.

ITINÉRAIRES PÉDESTRES À CONSERVER (ARTICLE L.151-18 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme les sentiers piétonniers, voies et itinéraires pour les modes de déplacements doux à conserver sur tout le territoire. Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut conduire à la suppression du tracé ou de l'emprise de l'itinéraire à conserver.

CHAPITRE 4

ZONES 1AU
ZONES 2AU

ZONES À URBANISER

PRÉAMBULE

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES À URBANISER

(EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les **zones d'urbanisation future** comprennent **deux sous-secteurs** :

- Une zone 1AU d'urbanisation à court-moyen terme.
Les dispositions réglementaires de la zone AU sont assorties de principes d'aménagement édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1). Les voies et réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement en eaux usées, d'électricité en périphérie de la zone AU présentent des capacités insuffisantes pour desservir les futures constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Une zone 2AU d'urbanisation à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

1AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les activités industrielles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements supérieurs non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les activités commerciales supérieures à 300m² de surface de plancher

L'ouverture de l'urbanisation de la zone 1AU ne peut être réalisée que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de la zone.

Sont interdits en outre :

- toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

1AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

1AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres des limites des voies ouvertes à la circulation générale.

Toute annexe doit s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit sur en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les piscines doivent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension
La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le sol naturel et l'égoût du toit de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant.

- Pour les autres installations et ouvrages
La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

Coefficient d'Emprise au Sol

L'emprise au sol bâtie maximale est fixée à 30% de la superficie de la parcelle.

1AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Gabarit du volume et de la toiture

Toute construction doit présenter une toiture à deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison de pente doit être comprise entre à 30 et 45 degrés.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

1AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut compris entre 0,80 et 1,20 mètre de hauteur.
- de haies végétalisées composées d'essences locales plurispécifiques (c'est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques. De plus, la constitution et l'étagement des haies doivent suivre les prescriptions de l'OAP.

1AU.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Tout construction doit présenter une place par tranche de 60m² de surface de plancher. Une place supplémentaire par tranche de 3 logements doit être ajoutée pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant 3 logements ou plus.

1AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AU.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

1AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d'habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée par un traitement collectif de type alternatif, c'est-à-dire sans rejet dans le réseau public collecteur. Pour ce faire, les techniques suivantes pourront être employées : maintien d'espaces végétalisés collectifs, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements de sol poreux, chaussées réservoirs.

Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

2AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits :

- toute construction, installation ou ouvrage,
- tout affouillement et exhaussement,
- tout dépôt ou stockage de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les installations et stationnement de caravanes et de campings-cars,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction.

L'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU ne peut être réalisée qu'après révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sont interdits en outre toute construction, installation, ouvrage ou imperméabilisation des sols à moins de 5 mètres des zones humides et fossés humides repérés au règlement graphique, sauf s'ils visent une amélioration du fonctionnement hydro-écologique du milieu.

2AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

2AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé

2AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé

2AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2AU.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

2AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé



SEAU

Société d'Équipement
de l'Auvergne

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES,
URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Commune de COGNAT LYONNE

ZAC des Prés Verts

Le règlement de zone sera celui du PLU en vigueur sur la zone AU1 a de la commune de COGNAT LYONNE.

Il sera complété par les articles suivants :

I- Complément à l'article AU1 12 : Stationnement

Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement en plus du garage appelée « parking de midi ». Ce stationnement devra avoir comme dimensions minimum, 5 mètres de profondeur et 3,60 mètres de largeur. Il sera situé en terrain privé et en façade du lot côté voie mis à part aux droits d'aménagements (stationnements, candélabres et espaces verts) indiqués au plan de composition.

L'accès véhicule au terrain ne sera possible que par le parking de midi.



Exemple de parking de midi. Images non contractuelles