

Direction
départementale
des territoires

Service Connaissance
Etudes et Prospective

Unité SIG

Synthèse des différents règlements opposables

Réalisée par l'unité SCEP/SIG

Dernière date d'approbation
prise en compte: 04/12/2015



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'AIN



département
de
l'ain

**"Vu pour rester annexé à ma délibération
du 14 décembre 2007"**

Le Maire, MORIN Gérard



**COMMUNE DE
CRANS
REGLEMENT**

| | | |
|-------------|---|------------|
| Prescrit le | : | 22.10.2004 |
| Approuvé le | : | |

4

SOMMAIRE

REGLEMENT

| | |
|---|-----------|
| Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones | 2 |
| Article 1 - Champ d'application | 3 |
| Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols | 3 |
| Article 3 - Division du territoire en zones | 4 |
| Article 4 - Adaptations mineures | 4 |
| Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones | 5 |
| Article 6 - Canalisations de transport de matières dangereuses | 5 |
| Article 7 - Lexique et rappels | 5 |
| | |
| Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines | 6 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone U | 7 |
| | |
| Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser | 15 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2AU | 16 |
| | |
| Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles | 19 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A | 20 |
| | |
| Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières..... | 28 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N | 29 |

SCHEMAS EXPLICATIFS

LEXIQUE ET RAPPELS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de CRANS.

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

- 1) **Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du P.L.U., restent applicables :**
 - *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. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
 - *Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*
- 2) **Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.**
- 3) **Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :**
 - le sursis à statuer,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
 - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus,
 - les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone U qui comprend les secteurs Ua et Ub.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 2AU.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les espaces boisés classés* (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme) soumis au régime défini par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, à la réalisation de programmes de logements. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Par adaptation mineure*, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE 6 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

- Le territoire de Crans est traversé par le gazoduc Etrez-Balan, la canalisation de transport d'éthylène ETEL, les canalisations de transport d'hydrocarbures du pipeline sud-européen.
- Trois zones de dangers, dont les largeurs sont indiquées sur le plan de servitudes et d'informations, sont définies :
 - Une zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), dans laquelle le transporteur doit être informé des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
 - Une zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), dans laquelle est en outre proscrite la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
 - Une zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), dans laquelle est en outre proscrite la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les exploitants sont :

- Gazoduc Etrez-Balan : GRTgaz Région Rhône-Méditerranée - 33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06 - Tél. : 04.78.71.66.66 ;
- Canalisation de transport d'éthylène ETEL : Société TOTAL FRANCE - BP n° 6 - 69651 FEYZIN CEDEX - Tél. : 04.72.09.53.71 ;
- Canalisations de transport d'hydrocarbures du pipeline sud-européen : SOCIETE DU PIPELINE SUD-EUROPEEN - La Fenouillère - Route d'Arles - BP 14 - 13771 FOS-SUR-MER CEDEX - Tél. : 04.42.47.78.78.

ARTICLE 7 - LEXIQUE ET RAPPELS

Les astérisques figurant dans le texte constituent un renvoi au lexique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E U

La zone U recouvre le village dans lequel les constructions* sont généralement édifiées en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend des habitations, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elle comprend les secteurs Ua et Ub.

Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine de la canalisation de transport d'éthylène ETEL, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions* ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions* à usage d'activité agricole.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions* à usage de commerce*, artisanal*, industriel*, d'entrepôt, les installations classées* pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions* à usage d'annexes* sont autorisées à condition qu'elles constituent sur le terrain* considéré un complément fonctionnel à une construction* existante, soient implantées dans la même zone et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol totale de 40 m².

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ou par rapport à la limite de la voie privée. En cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 7,50 x 5 x 2,50 mètres est autorisé.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Dans la zone U et le secteur Ua, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans le secteur Ub, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans le secteur Ub, la superficie du terrain* doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.
- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises ou prescrites dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Quand l'implantation des constructions* existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions* avoisinantes.
 - Groupe limité de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise, sous réserve qu'elle ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.
- La distance comptée horizontalement de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Toutefois les constructions* peuvent être admises en limite séparative :
 - Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - Ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains* contigus.
 - Ou si elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain* voisin.
 - Ou si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
 - Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à 1,50 mètres.

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

- Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 7 mètres.

- Toutefois une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
 - Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, pouvant être recouvert d'un chaperon de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ;

- soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,10 mètres, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical mince et serré, terminé en pointe adoucie et maintenu par deux lisses horizontales ;
 - soit d'un simple grillage sur poteaux sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive d'essences locales.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
 - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
 - Les couleurs des enduits des murs et des portails doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés) et en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
 - Les portails doivent être de conception sobre, sans faux emprunt.
 - Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture de préférence à proximité de l'entrée principale.
 - Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane, etc ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec celles des enduits.
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin.
- L'aspect des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

- Les constructions* de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 60 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions* s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain* (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

2) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord minimum de 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

4) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, ...).

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Trois places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent disposer d'espaces libres communs répartis sur l'opération, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.
- En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m².

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol* est fixé à :
 - 0,30 dans la zone U ;
 - 0,15 dans les secteurs Ua et Ub.
- Le coefficient d'occupation du sol* n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
 - Travaux de reconstruction après sinistre.
 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Le contrôle du respect du coefficient d'occupation du sol* est institué en cas de division d'un terrain partiellement bâti, conformément à l'article L. 123-1-1* du Code de l'Urbanisme.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est réservée à l'urbanisation future et destinée à accueillir principalement des habitations.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé, dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les clôtures.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.
- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Toutefois les constructions* peuvent être admises en limite séparative si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les zones de dangers du gazoduc Etrez-Balan, de la canalisation de transport d'éthylène ETEL et des canalisations de transport d'hydrocarbures du pipeline sud-européen, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions* et installations suivantes :
 - Les bâtiments agricoles et les installations, classées* ou non pour la protection de l'environnement, nécessaires aux exploitations agricoles.
 - Les constructions* à usage d'habitation* et leurs annexes* nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
 - Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires pour faciliter l'irrigation.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation, à condition qu'ils soient complémentaires à une exploitation agricole.
- Les installations de tourisme à la ferme suivantes, à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole existante : camping à la ferme, gîtes ruraux dans la limite de 250 m² de **surface de plancher**, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes pédagogiques, ...
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ne compromettant pas le caractère agricole de la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les clôtures.

- Les démolitions.
- La reconstruction à l'identique.
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés et désignés sur le plan de zonage, à l'exception des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par corps de ferme, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ou par rapport à la limite de la voie privée. En cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 7,50 x 5 x 2,50 mètres est autorisé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain* doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.
- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises ou prescrites dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La **reconstruction à l'identique** peut être admise, sous réserve qu'elle ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Toutefois les constructions* peuvent être admises en limite séparative :
 - Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
 - Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La **reconstruction à l'identique** peut être admise.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres pour les constructions* à usage d'habitation ;
 - 12 mètres pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des faitages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La **reconstruction à l'identique** peut être admise.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
 - Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, pouvant être recouvert d'un chaperon de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ;
 - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,10 mètres, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical mince et serré, terminé en pointe adoucie et maintenu par deux lisses horizontales ;
 - soit d'un simple grillage sur poteaux sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive d'essences locales.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murs et des portails doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés) et en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les portails doivent être de conception sobre, sans faux emprunt.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture de préférence à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l’aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane, etc ...) ou certains détails architecturaux sont d’un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d’éléments architecturaux anciens.
- Doivent être recouverts d’un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l’usage de la région sont destinés à l’être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec celles des enduits.
- L’aspect des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

- Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d’habitation d’architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 60 %.
- L’inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu’ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu’elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d’un niveau d’habitation intérieur.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l’ancienne.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d’architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions* s’ils ne nuisent pas au caractère de l’architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain* (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.
- Ces dispositions ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d’intérêt collectif*.

2) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord minimum de 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

4) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, ...).

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 60 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

2) Couvertures

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans les zones de dangers du gazoduc Etrez-Balan, de la canalisation de transport d'éthylène ETEL et des canalisations de transport d'hydrocarbures du pipeline sud-européen, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions* et installations à usage d'activités nécessaires à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les constructions* et installations directement nécessaires à l'activité forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* respectant le caractère naturel de la zone.
- L'aménagement* et l'extension* mesurée* des constructions* à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol minimale de 50 m², dans la limite de 50 m² de **surface de plancher** et sans création de logement supplémentaire.
- L'aménagement* et l'extension* des constructions* à usage artisanal* existantes.
- Le changement de destination* à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés, à l'exception des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, dans la limite de 300 m² de **surface de plancher** par corps de ferme, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- Le changement de destination* à vocation artisanale* des bâtiments agricoles désaffectés, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.

- Les constructions* à usage d'annexes*, à condition qu'elles constituent sur le terrain* considéré un complément fonctionnel à une construction* existante, soient implantées dans la même zone et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol totale de 40 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les retenues collinaires pour faciliter l'irrigation.
- Les étangs.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- La **reconstruction à l'identique**, sans création de logement supplémentaire.
- **Les abris pour animaux en dehors du site Natura 2000, des ZNIEFF de type 1 (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique), de la ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux), des espaces boisés classés et du périmètre de protection autour de l'église protégée au titre des monuments historiques, et dans le respect des conditions suivantes : être démontables lorsque qu'ils ne sont plus utiles (matériaux en harmonie avec le site naturel et sans dalle au sol), d'une emprise au sol maximale de 20 m², fermés au maximum sur 3 côtés, dans le respect de la qualité paysagère des lieux, et sans possibilités ultérieures de changements de destination.**

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ou par rapport à la limite de la voie privée. En cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal permettant l'inscription d'un trapèze de 7,50 x 5 x 2,50 mètres est autorisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction* à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain* doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte.
- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises ou prescrites dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La **reconstruction à l'identique** peut être admise, sous réserve qu'elle ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toitures n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Toutefois les constructions* peuvent être admises en limite séparative :
 - Si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
 - Ou si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La **reconstruction à l'identique** peut être admise.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

- La hauteur des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Toutefois une hauteur supérieure peut être admise pour l'extension* des bâtiments existants afin de permettre la continuité des façades.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- La **reconstruction à l'identique** peut être admise.
- **La hauteur maximale des abris pour animaux autorisés à l'article N2 ne doit pas dépasser 3,00 m.**

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site.
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
 - Les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Le long des voies, les grilles « à l'espagnole » et toutes les variantes de fantaisie sont interdites. Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, pouvant être recouvert d'un chaperon de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes ;
 - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,10 mètres, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical mince et serré, terminé en pointe adoucie et maintenu par deux lisses horizontales ;
 - soit d'un simple grillage sur poteaux sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive d'essences locales.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murs et des portails doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés) et en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les portails doivent être de conception sobre, sans faux emprunt.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, ... doivent être intégrés au dispositif de clôture de préférence à proximité de l'entrée principale.
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane, etc ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits doivent être douces (gamme des beiges-ocrés aux beiges foncés). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec celles des enduits.
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin.
- L'aspect des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

- Les constructions* de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti

C. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture traditionnelle

1) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des vérandas et marquises, doit être comprise entre 30 et 60 %.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés aux constructions* s'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sinon ils doivent être intégrés sur le terrain* (adossés à une haie, un talus, un mur) dans des secteurs moins visibles et plus discrets.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

2) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord minimum de 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

4) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, ...).

D. Abris pour animaux

Les toitures doivent avoir deux pans.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

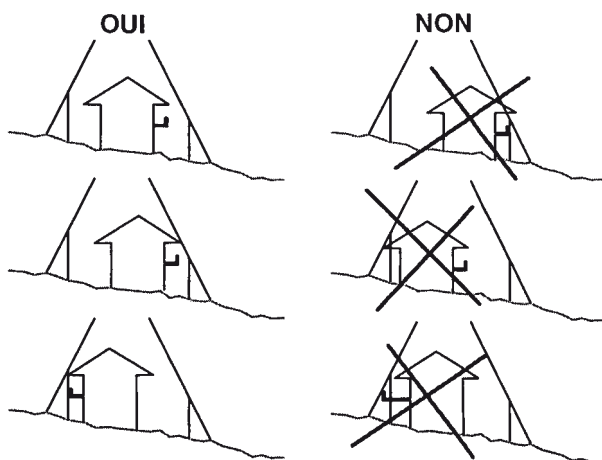
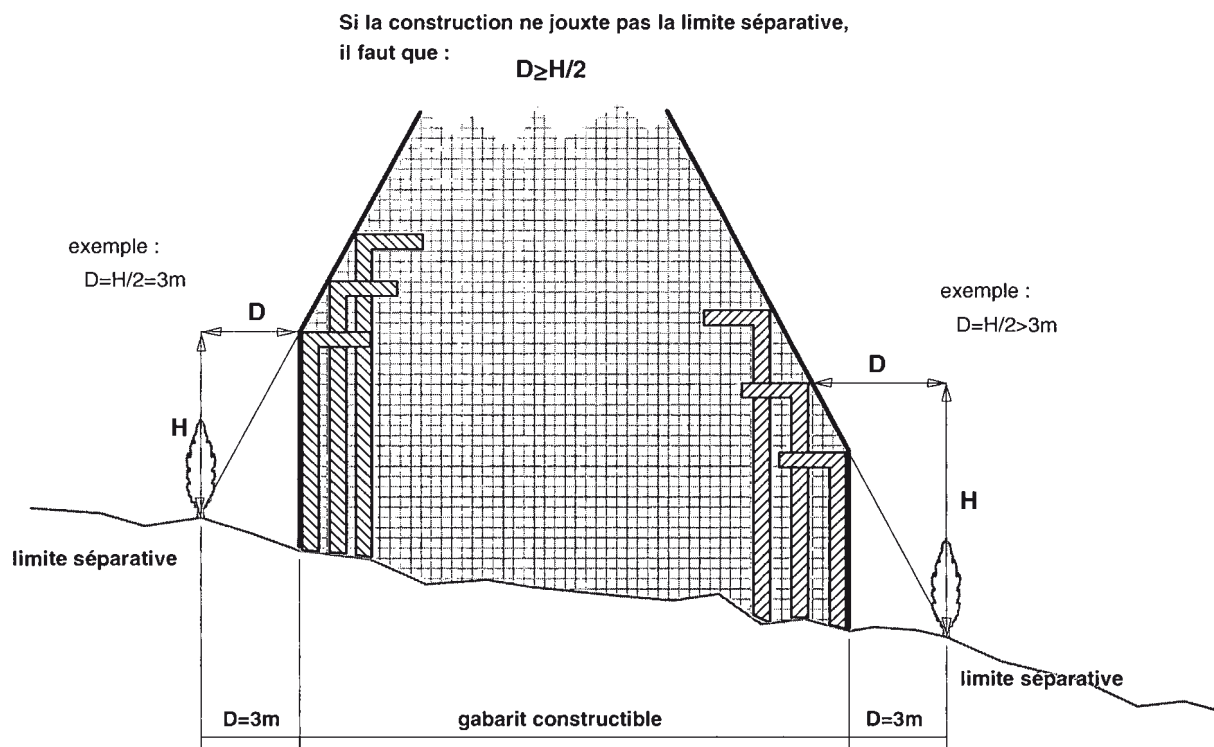
- Sans objet.

SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 7

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction* peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à trois mètres.

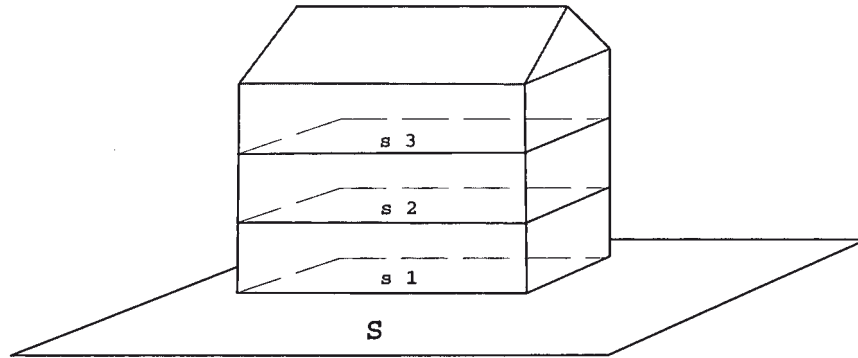


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction* qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

Article 14

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette* d'une construction* définie à l'article R-112-2 du code de l'urbanisme et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.



Article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Adaptation mineure

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Elle doit rester limitée ;
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Alignement

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

Aménagement

Tous travaux (même créateurs de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine, ...).

Association Foncière Urbaine (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L. 322.2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette projection et la surface totale sur laquelle il est implanté.

Coefficient qui s'applique à la surface d'une parcelle ou d'îlot en vue de définir la surface susceptible d'être construite.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

1) La fixation des C.O.S. (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des C.O.S. dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La densité maximale de construction fixée par le C.O.S. est comprise en général entre 0,1 et 3.

2) Pour déterminer la surface de plancher constructible, le C.O.S. est appliqué à la surface du terrain (exemple : si le C.O.S. est de 0,5 et le terrain de 1000 m², la SHON constructible sera de 500 m²).

La surface du terrain à considérer :

- Comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16 du Code de l'Urbanisme. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Ne comprend pas la surface des emplacements réservés. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Constructions

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales en application de l'article L. 160-1 du Code de l'Urbanisme.

Constructions à usage d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le Plan Local d'Urbanisme édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

Constructions à usage de commerce et d'artisanat

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Constructions à usage industriel

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R. 520-1-1 du Code de l'Urbanisme définit les établissements industriels comme étant l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Coupe et abattage d'arbres (article L 130-1, article R 130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme)

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

L'autorisation n'est pas exigée dans les 4 cas suivants :

- Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier.
- Le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion : ce plan comprend un programme de coupe et de travaux d'amélioration, ce qui peut alors être mis à exécution sans autre autorisation préalable.
- Les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Défrichements

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ;
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ;
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

Droit de préemption

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans les zones d'aménagement différé.

Emplacements réservés

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au Plan Local d'Urbanisme de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

L'article L. 123-1 (8°) du Code de l'Urbanisme indique quels sont les équipements dont les emplacements peuvent être réservés :

- Voies publiques ;
- Ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- Installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective ;
- Espaces verts publics.

Les collectivités, services et organismes publics peuvent être bénéficiaires d'un emplacement réservé.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquérir le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

Espace boisé classé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

1) Un large champ d'application :

- Quant à la nature du boisement : il peut s'agir suivant les termes de l'article L. 130-1 des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.
- Quant à l'existence même du boisement : le classement peut s'appliquer non seulement aux espaces boisés existants mais aussi aux espaces boisés à créer.

La jurisprudence estime que les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme « ne subordonnent pas le classement comme espace boisé à la condition que les terrains qui en font l'objet possèdent déjà à la date de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme toutes les caractéristiques d'un bois, d'une forêt ou d'un parc » (CE 2/12/1992 PAPELARD Req. n° 124045).

- Quant au statut du boisement : le classement peut s'appliquer aux espaces boisés qui font déjà l'objet d'un régime particulier de protection (forêts soumises au régime forestier, forêts domaniales).

2) Faculté ou obligation :

Le classement relève en principe du pouvoir discrétionnaire de l'administration (CE 17/06/1988 METRAL Req. n° 66703).

3) Conséquences :

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à une autorisation préalable, sauf quand le déboisement envisagé relève d'une mesure d'entretien ou quand il relève déjà d'un régime d'autorisation du code forestier.

Le défrichement est interdit.

Est également 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.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Extension mesurée

L'extension mesurée des bâtiments existants dans la zone est autorisée (extension autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme).

Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle deux précisions :

- La notion d'extension - Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation ;
- La notion de mesure.

Il faut apprécier la mesure vis à vis d'au moins trois critères :

- L'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ;
- Le terrain : plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement ;
- Le site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension.

Golf

Un golf peut être réalisé en zone N sous réserve des autorisations nécessaires, telles l'autorisation de défrichement.

Par contre les équipements d'accueil, tels les club-house, restaurants ou parcs de stationnement ne peuvent être réalisés, à moins qu'il ne s'agisse d'installations de taille très modeste, compatibles avec le caractère de la zone et rendues possibles par le règlement.

La réalisation de programmes immobiliers accompagnant la création de golfs ne saurait être envisagée que dans le cadre des zones U ou AU (réponse ministérielle A.N. 2/02/97/535).

Hauteur

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;
- Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte des articles R. 111-17, R. 111-18 et R. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces trois articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Opérations d'aménagement d'ensemble

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

Parcelle

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Plan de masse

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme font apparaître dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales (article R. 123-12 4° du Code de l'Urbanisme).

Projet d'intérêt général

L'article R. 121-3 du Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Peut constituer un PIG au sens de l'article L. 121-9 tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.
- Le projet doit être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural.
- Le projet doit avoir fait l'objet :
 - soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;
 - soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas empêcher la réalisation de ces projets. Elles doivent au contraire la préparer en prévoyant les mesures nécessaires (réserve de l'emplacement par exemple).

Schéma d'aménagement

Figurant dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme, le schéma d'aménagement permet de préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Schéma de cohérence territoriale

1) Objet :

Document d'urbanisme intercommunal qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Pour cela, il fixe, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

Le schéma est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

2) Effets juridiques :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Servitudes d'urbanisme

- 1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.
- 2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur, etc., mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc.

- 3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation (article L. 160-5 du Code de l'Urbanisme).

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par trois traits :

- 1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. La liste annexée à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme classe les servitudes affectant l'utilisation des sols en 4 catégories :
 - Conservation du patrimoine ;
 - Utilisation de certaines ressources et équipements ;
 - Défense nationale ;
 - Salubrité et sécurité publique.
- 2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1^{ère} conséquence : les communes qui vont élaborer un Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol.
- 2^{ème} conséquence : les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme).
- 3^{ème} conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (R. 126-2 du Code de l'Urbanisme).

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

C'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de la façade, au niveau supérieur du plancher), sur laquelle, conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

U.T.N.

Le régime des unités touristiques nouvelles est applicable à toute opération, située en zone de montagne, destinée à un aménagement touristique et répondant à l'une des conditions énumérées par l'article L. 145-9 du Code de l'Urbanisme.

1) Définition :

Constituent une U.T.N. les opérations de développement touristique ayant pour objet ou pour effet :

- Soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction ;
- Soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;
- Soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8 000 m² de surface de plancher hors œuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

2) Autorisation :

Lorsque l'U.T.N. ne se situe pas à l'intérieur du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale ou de schéma de secteur approuvé, les autorisations d'occuper le sol nécessaires pour engager l'exécution des travaux ne peuvent être délivrées que si le préfet de région désigné pour assurer la coordination dans le massif a préalablement délivré l'autorisation de créer l'U.T.N. selon les formes fixées par les articles R. 145-1 à R. 145-10 du Code de l'Urbanisme.

ZAC

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service ;
- D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Le Plan Local d'Urbanisme doit préciser :

- La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer.
- La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

ZNIEFF

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

Créé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique constitue un outil à caractère scientifique de recensement du patrimoine naturel.

Bien qu'il n'ait aucune portée juridique contraignante directe, l'inventaire n'en constitue pas moins un outil technique dont la valeur et la fiabilité sont certaines et largement admises.

La jurisprudence administrative va d'ailleurs dans ce sens et certains jugements font expressément référence à la situation des terrains inventoriés dans une ZNIEFF quand ils exercent un contrôle sur le zonage opéré par le Plan Local d'Urbanisme.