



Département  
de  
l'Ain

# COMMUNE DE SAINTE-JULIE

## REGLEMENT

Prescrit le	:	17.03.1992
Approuvé le	:	29.04.1999
Révision n°1 prescrite le	:	29.10.2001
Approuvée le	:	

**5**



# SOMMAIRE

## REGLEMENT

<b>Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones .....</b>	<b>2</b>
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 - Lexique et rappels .....	5
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>6</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....	13
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC .....	21
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>25</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....	26
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUx .....	33
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 2AU .....	39
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>42</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A .....	43
<b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières .....</b>	<b>50</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N .....	51

## 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 SAINTE-JULIE.

## **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 règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R. 111.1 du code de l'urbanisme, rappelés dans le lexique, demeurent applicables, à savoir :**
  - Article R. 111-2\* concernant la sécurité et la salubrité publiques.
  - Article R. 111-3-2\* concernant le patrimoine archéologique.
  - Article R. 111-4\* concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
  - Article R. 111-14-2\* concernant le respect de l'environnement.
  - Article R. 111-15\* relatif aux directives d'aménagement nationales.
  - Article R. 111-21\* concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
  
- 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 (article L 315-2-1).
  - 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 UA ;
  - La zone UB qui comprend le secteur UBa ;
  - La zone UC.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone 1AU ;
  - La zone 1AUx ;
  - 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 secteurs de richesse du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- Les secteurs exposés à des risques d'inondations.
- 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**

- L'édification des clôtures\* est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers\* sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L. 311-2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés\*.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L. 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir est exigé dans les zones UA, UB, A.
- 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 - 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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les centres du village et des hameaux Mas Dupuis et le Trolliet, dans lesquels le bâti ancien dense est dominant et les constructions\* sont édifiées, en règle générale, à l'alignement\* des voies.

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

Le permis de démolir\* est exigé dans cette zone.

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 UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières\*.
- 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 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.
- 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.
- La création de surfaces en dessous du niveau du terrain naturel.

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

- Les constructions\* à usage de commerce\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations et travaux divers\*, 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.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

- L'article R. 111-4\* du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le lexique, reste applicable.

## **ARTICLE UA 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.

### **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 privés 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 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.
- Les constructions\* doivent être implantées à l'alignement\* ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions\* voisines.
- L'implantation à l'alignement\* des constructions\* voisines peut être imposée.
- 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 UA 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 en tout point des constructions\*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives peut être imposée.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur\* des constructions\* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

## **ARTICLE UA 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 bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus 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.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture\* ne doit pas dépasser 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.
- Les clôtures\* doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximale 1,30 mètre - éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies. Toutefois des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- 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 murettes et des murs 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.

### **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

- Les constructions\* dont l'aspect général 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.
- Les formes des colonnes doivent être simples, sans chapiteaux ni bagues.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- 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 volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).
- 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 35 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> peut être comprise entre 20 et 45 %.
- 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 inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\* en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- 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) Débords**

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :
  - Implantation de la construction\* en limite séparative.

- Constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- 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. Toutefois, en cas de restauration, la nouvelle couverture peut être réalisée conformément à l'ancienne sauf si cette dernière est en tôle ondulée.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

## **ARTICLE UA 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.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Toutefois :
  - Aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas de réhabilitation de constructions\* existantes ;
  - Il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette\* existant avant le commencement des travaux.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions\* qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

## **ARTICLE UA 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 UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques moins denses du village, de Mas Dupuis, du Trolliet et le hameau Plaine Robert.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions\* s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend le secteur UBa.

Elle comprend un secteur exposé à des risques d'inondations.

Le permis de démolir\* est exigé dans cette zone.

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 UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières\*.
- 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 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.
- 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\* liées à l'extension des activités agricoles existantes.

- Les constructions\* à usage d'activité agricole nouvelle.
- La création de surfaces en dessous du niveau du terrain naturel.
- Dans le secteur exposé à des risques d'inondations, la construction de sous-sols.

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

- Les constructions\* à usage de commerce\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations et travaux divers\*, 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\* et aménagements liés aux activités agricoles existantes sont autorisés à condition qu'ils concourent à l'amélioration de l'existant sans accroissement de ces activités.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Dans le secteur exposé à des risques d'inondations, les constructions sont autorisées à condition que le niveau du premier plancher des constructions\* soit situé au-dessus de celui de la chaussée de la voie de desserte.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

- L'article R. 111-4\* du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le lexique, reste applicable.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 4 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 10 x 5 x 2,50 mètres est autorisé.

## **ARTICLE UB 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.

- Dans le secteur UBa, à défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, 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 UB 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 UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- 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 :
  - 8 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales.
  - 3 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, aucun retrait n'est imposé par rapport à la limite d'emprise des cheminements piétonniers et des pistes cyclables.
- 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.
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - 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 UB 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 en tout point des constructions\*.
- 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 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\*.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 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 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...).

## **ARTICLE UB 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 bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus 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.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture\* ne doit pas dépasser 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.
- Les clôtures\* doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximale 1,30 mètre - éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- 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 murettes et des murs 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.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

- Les constructions\* dont l'aspect général 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.
- Les formes des colonnes doivent être simples, sans chapiteaux ni bagues.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- 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 volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).
- 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 35 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> peut être comprise entre 20 et 45 %.
- 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 inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\* en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- 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) Débords

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :
  - Implantation de la construction\* en limite séparative.
  - Constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup>.
  - 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. Toutefois, en cas de restauration, la nouvelle couverture peut être réalisée conformément à l'ancienne sauf si cette dernière est en tôle ondulée.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

## ARTICLE UB 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.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- 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.
- Toutefois :
  - Il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette\* existant avant le commencement des travaux.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions\* qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

## ARTICLE UB 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.
- 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 UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol\* est fixé à :
  - 0,35 dans la zone UB ;
  - 0,20 dans le secteur UBa.

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.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC est destinée aux constructions\* et installations liées et nécessaires à la gestion des ordures ménagères et des boues d'épuration.

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol\* non mentionnées à l'article UC 2.

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

- A condition qu'ils soient liés et nécessaires à la gestion des ordures ménagères et des boues d'épuration, sont autorisés :
  - Les constructions\* et installations.
  - Les installations classées\* pour la protection de l'environnement.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
  - Les installations et travaux divers\*.
  - La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

- L'article R. 111-4\* du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le lexique, reste applicable.

#### **ARTICLE UC 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.

- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation 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.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- A défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, 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.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

- 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.
- Lorsque les constructions\* sont édifiées à une distance de 10 à 15 mètres de l'alignement\* des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale au double de la différence d'altitude entre les deux points.

- 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 UC 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 en tout point des constructions\*.
- 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 3 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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 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.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 10 mètres hors tout.
- 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...).

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus 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.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- La hauteur des clôtures\* est limitée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales.
- Toutefois, la hauteur des clôtures\* 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.
- Les clôtures\* doivent être constituées d'un grillage avec haies d'essences mélangées ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé. Les clôtures\* en maçonnerie ou murets sont interdites.

### **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Les volumes doivent être simples et sobres.
- Les matériaux doivent présenter une unité d'aspect.

## **ARTICLE UC 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 UC 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 admis dans la zone.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU, actuellement peu équipée, est destinée à l'extension organisée du village.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des habitations, des commerces, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\* soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières\*.
- 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 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.
- 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.
- La création de surfaces en dessous du niveau du terrain naturel.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
  - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\* d'une superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup>, sauf s'il s'agit de la dernière tranche, respectant le schéma d'aménagement\* prévu dans les orientations d'aménagement.
  - Les opérations doivent garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions\*.
- Les constructions\* à usage de commerce\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations et travaux divers\*, 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.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- L'article R. 111-4\* du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le lexique, reste applicable.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 4 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 10 x 5 x 2,50 mètres est autorisé.

## **ARTICLE 1AU 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.

### **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.

#### **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 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- 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 :
  - 8 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales.
  - 3 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, aucun retrait n'est imposé par rapport à la limite d'emprise des cheminements piétonniers et des pistes cyclables.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Groupe limité de constructions\* comprises dans l'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.

### **ARTICLE 1AU 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 en tout point des constructions\*.
- 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 sont édifiées sur les limites séparatives internes de l'opération d'aménagement d'ensemble\*.
  - Ou si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains\* contigus.
  - 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\*.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 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.
- 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...).

## **ARTICLE 1AU 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 bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus 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.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture\* ne doit pas dépasser 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.
- Les clôtures\* doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximale 1,30 mètre - éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- 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 murettes et des murs 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.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

- Les constructions\* dont l'aspect général 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.
- Les formes des colonnes doivent être simples, sans chapiteaux ni bagues.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- 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 volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).
- 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 35 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> peut être comprise entre 20 et 45 %.
- 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 inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\* en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **2) Débords**

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :
  - Implantation de la construction\* en limite séparative.
  - Constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup>.
  - 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 panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

## **ARTICLE 1AU 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.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.
- Des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

- Toutefois :
  - Il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette\*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette\* existant avant le commencement des travaux.

### **ARTICLE 1AU 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, non compris les aires de stationnement\* et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- 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 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol\* est fixé à 0,50.
- Le coefficient d'occupation du sol\* n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx**

La zone 1AUx est affectée en priorité aux activités commerciales, artisanales, industrielles et de services.

Sa situation et ses aménagements spécifiques la rendent apte à recevoir les implantations qui nécessitent une localisation hors des quartiers urbains et résidentiels.

Les contraintes générales d'environnement s'appliquent néanmoins à tout établissement, notamment dans le cadre de la réglementation sur les installations classées\* pour la protection de l'environnement qui reste applicable en tout état de cause.

#### **ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions\* à usage agricole.
- Les constructions\* à usage d'habitation\*, sauf celles autorisées à l'article 1AUx 2.
- Les lotissements\* à usage d'habitation\*.
- Le stationnement des caravanes\* isolées.
- Le camping\* et le caravanage.
- Les parcs de loisirs\*.
- Les carrières\*.

#### **ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions\* à usage d'habitation\* ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités, ou à proximité immédiate dans le cas de contraintes techniques empêchant l'intégration.

### **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain\* dont l'accès n'est pas adapté à l'aménagement projeté est inconstructible.
- Lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, les constructions\* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Tout accès devra être situé à plus de 40 mètres d'un carrefour.

### **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Toutes les constructions\* doivent être raccordées par canalisations enterrées aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement, d'énergie électrique moyenne tension et téléphone. Les dispositions de ces raccordements doivent avoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires intéressées.
- Les réseaux d'assainissement qui devront être en système séparatif (eaux pluviales, eaux vannes, eaux industrielles) devront prévoir à l'extérieur du lot, un regard visitable permettant, pour chaque type d'effluents rejetés, un prélèvement pour contrôle. Les conditions de raccordement aux réseaux publics seront définies en liaison avec les autorités compétentes avant évacuation.
- Les eaux industrielles devront être recyclées au maximum et traitées avant rejet dans le réseau collectif, selon les dispositions des règlements en vigueur.
- Les eaux de ruissellement devront être drainées en limite de lot, de manière à ce qu'elles ne s'écoulent pas sur les lots limitrophes.
- En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau d'adduction public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- Toutes les dispositions devront être prises pour respecter la réglementation en vigueur en liaison avec les autorités officielles compétentes.
- Il pourra être imposé aux industriels de procéder à la mise en place de tout dispositif de protection et de contrôles nécessaires.

### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions\* doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.
- Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :
  - Pour l'extension\* limitée des constructions\* existantes ne respectant pas la règle prévue.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
  - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions\* autorisées.

## **ARTICLE 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 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 et à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, la construction\* en limite séparative peut être admise pour des constructions\* de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tènements contigus, à condition qu'il n'existe pas de haie naturelle séparant les lots.
- Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :
  - la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
  - pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions\* autorisées.

## **ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

- Le coefficient d'emprise au sol\* est fixé à 0,50.

## **ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Aucune hauteur\* maximale de construction n'est imposée sous réserve que le volume construit ne dépasse pas 6 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de terrain.

## ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions\*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- A l'intérieur de la Z.A.C. de la Plaine de l'Ain, les dossiers de permis de construire seront soumis à l'avis du Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain.
- Ne sont pas autorisées les constructions\* ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain et l'harmonie du paysage.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les constructions\* mitoyennes édifiées sur des lots contigus devront présenter une unité d'aspect, étant entendu que les acquéreurs devront tenir compte dans leurs conceptions architecturales du traitement des constructions\* déjà existantes.

### Matériaux :

- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, leur coefficient de réflexion (lumière réfléchi/lumière incidente) devra être inférieur à 50 %.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, etc...). Même les parties de construction en attente devront respecter les prescriptions du présent règlement.
- Les bétons et la brique pleine utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts d'aspect lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

### Clôtures :

- Elles pourront être réalisées de différents types : soit, par exemple, par une haie vive, soit par un grillage laissant la transparence visuelle. Le mur ne sera toléré que pour des raisons de sécurité et devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

## ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, des visiteurs, du public, des fournisseurs...
- A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :
  - Pour les constructions\* à usage industriel\* et artisanal\* :
    - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON\*.

- Pour les constructions\* à usage de bureaux et de services :
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON\* destinée à accueillir le personnel ;
  - 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de SHON\* lorsqu'il y a accueil du public.
- Des adaptations peuvent être admises en raison de la petite taille et de la faible incidence de l'opération et lorsqu'il s'agit d'aménagements sans évolution notable d'établissements existants.
- A l'inverse, il pourra être imposé des dispositions plus contraignantes lorsqu'elles apparaissent notoirement nécessaires: stationnement de poids lourds, fréquentation exceptionnelle, etc...
- Il est recommandé de produire une étude sur la prise en compte des besoins en stationnement prévisibles pour toute opération dépassant 300 m<sup>2</sup> de SHON\*.

### **ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain s'insère dans un pays de bocage dont une préservation maximum est nécessaire à l'équilibre biologique de la région, tout en contribuant à l'interception de certaines nuisances. La conservation des boisements actuels, soit en massifs, soit en haies, devra être prioritaire sur les plantations.
- La surface aménagée en espaces verts (gazon, plantations, etc...) à l'intérieur de chaque parcelle\* devra correspondre au minimum à 10 % de la superficie de ladite parcelle\*, quel que soit le type de plantation. Le choix des solutions sera examiné par le Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain.
- Le plan masse des constructions\*, des usines, des aires de stockage et autres installations, tiendra le plus grand compte des plantations existantes.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou en aires de service doivent être obligatoirement engazonnées ou plantées. En particulier, les marges de reculement, même si elles sont réservées à du stationnement, devront, sous réserve de respecter les consignes de sécurité, être plantées.
- Les surfaces gardées en réserve pour une extension future devront rester soit à l'état naturel, soit être cultivées en conservant les haies et parties boisées existantes, soit être aménagées en plantations. Elles devront en tout état de cause être conservées en parfait état de propreté.
- Les limites séparatives devront être plantées soit d'un double rang d'arbres de hautes tiges (chaque rang étant implanté de part et d'autre de la limite), soit de bouquets d'arbres, soit encore de haies vives de même type que les haies naturelles avoisinantes. La disposition des autres plantations devra répondre aux objectifs suivants :
  - créer des protections contre le vent : elles devront être orientées Est-ouest ;
  - protéger les vues ;
  - clore les espaces.

- Toutes les plantations nouvelles doivent répondre aux prescriptions générales suivantes :
  - le choix des essences conseillées se limite à une gamme restreinte de végétaux compatibles avec l'écologie locale, par exemple :
    - soit, par les taillis et haies vives : aulne, cordolita, aubépine, charme, chêne rouvre, érable champêtre, érable sycomore ou plane, baguenaudier, hyppophæ ; cornouiller viorne, troène commun, prunellier, cerisier Ste Lucie, poirier sauvage, myrobolan, mûrier commun, frêne commun, acacia trianthanthos, tilleul auchlora, prunier, peuplier blanc, orme champêtre.
    - soit, pour les plantations isolées : tilleul auchlora, érable sycomore et champêtre, orme, frêne, mûrier et certains conifères (cèdre vert de l'Atlas, pin noir d'Autriche).
  - Pour les haies, une plantation en mélange devra être prévue.
- Tout projet tiendra compte des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité d'aspect.
- Un soin particulier sera apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection), de leur entretien et de leur propreté.

#### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol\* n'est pas réglementé.

## **CHAPITRE III**

### **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.

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- L'article R. 111-4\* du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le lexique, reste applicable.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 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 en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées avec un retrait minimum de :
  - 8 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales.
  - 3 mètres par rapport à l'alignement\* des autres 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 en tout point des constructions\*.
- 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**

# CHAPITRE I

## 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.

Elle comprend un secteur de carrières\* et un secteur exposé à des risques d'inondations.

Le permis de démolir\* est exigé dans cette zone.

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 m<sup>2</sup> de SHON\*, 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.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Dans le secteur de carrières\* l'ouverture et l'exploitation de carrières\*, ainsi que les constructions et installations directement liées ou nécessaires à l'exploitation des carrières\*.
- Dans le secteur exposé à des risques d'inondations ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ne compromettant pas le caractère agricole de la zone et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Dans la bande de 300 mètres du projet d'autoroute A 48 ne sont autorisés que les constructions\* et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures routières.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

- L'article R. 111-4\* du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le lexique, reste applicable.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, 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.

### **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.

### **4.) 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 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 en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - 8 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales pour les constructions\* à usage d'habitation\* et leurs annexes\*.
  - 15 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales pour les autres constructions\*.
  - 5 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises 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...
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - 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 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 en tout point des constructions\*.
- 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 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\*.

## **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 :
  - 12 mètres pour les bâtiments agricoles ;
  - 7 mètres pour les autres constructions\*.
- 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 éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **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 bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus 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.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture\* ne doit pas dépasser 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.
- Les clôtures\* doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximale 1,30 mètre - éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- 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 murettes et des murs 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.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

- Les constructions\* dont l'aspect général 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.
- Les formes des colonnes doivent être simples, sans chapiteaux ni bagues.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- 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 volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).
- 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 35 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> peut être comprise entre 20 et 45 %.
- 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 inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\* en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- 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) Débords**

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :
  - Implantation de la construction\* en limite séparative.
  - Constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup>.
  - 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. Toutefois, en cas de restauration, la nouvelle couverture peut être réalisée conformément à l'ancienne sauf si cette dernière est en tôle ondulée.

- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

#### **D. Prescriptions applicables aux autres constructions**

- Le faîtage des toitures doit être 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 45 %.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

#### **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.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.

#### **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**

- Non réglementé.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE I

## 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.

### 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 de la condition fixée 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\* 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 m<sup>2</sup> de SHON\*, 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 et qu'elles soient implantées dans la même zone.

- Les ouvrages techniques 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.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- Dans la bande de 300 mètres du projet d'autoroute A 48 ne sont autorisés que les constructions\* et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures routières.

**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 occupations et utilisations du sol admises doit demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

- L'article R. 111-4\* du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le lexique, reste applicable.
- Sauf en cas d'impossibilité technique, 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.

### **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.

#### **4.) 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 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 en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - 15 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales.
  - 5 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises 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...
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - 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 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 en tout point des constructions\*.
- 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 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...).

## **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 bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Ils doivent être conçus 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.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- La hauteur totale des éléments de clôture\* ne doit pas dépasser 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.
- Les clôtures\* doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage, une barrière ou une murette - hauteur maximale 1,30 mètre - éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- 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 murettes et des murs 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.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

- Les constructions\* dont l'aspect général 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.
- Les formes des colonnes doivent être simples, sans chapiteaux ni bagues.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit.
- 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 volets doivent être peints ou traités « chêne vieilli ». Les teintes vives sont interdites (jaune, rouge, etc...).
- 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 35 et 45 %. Toutefois la pente des toitures des constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> peut être comprise entre 20 et 45 %.
- 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 inférieur.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\* en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- 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) Débords**

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf dans les cas suivants :
  - Implantation de la construction\* en limite séparative.
  - Constructions\* à usage d'annexes\* d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup>.
  - 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. Toutefois, en cas de restauration, la nouvelle couverture peut être réalisée conformément à l'ancienne sauf si cette dernière est en tôle ondulée.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron-rouge claire (les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites).

## **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.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.

### **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.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

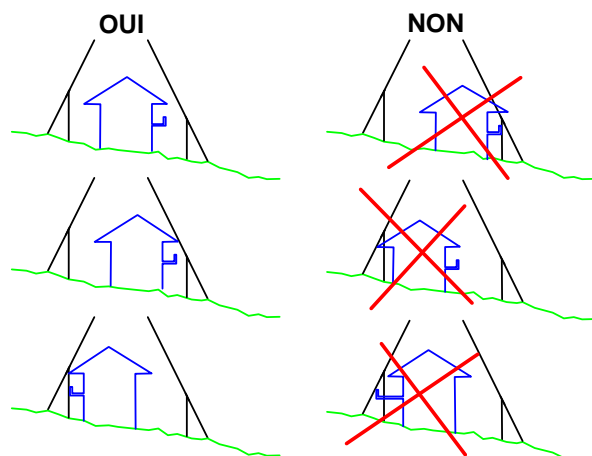
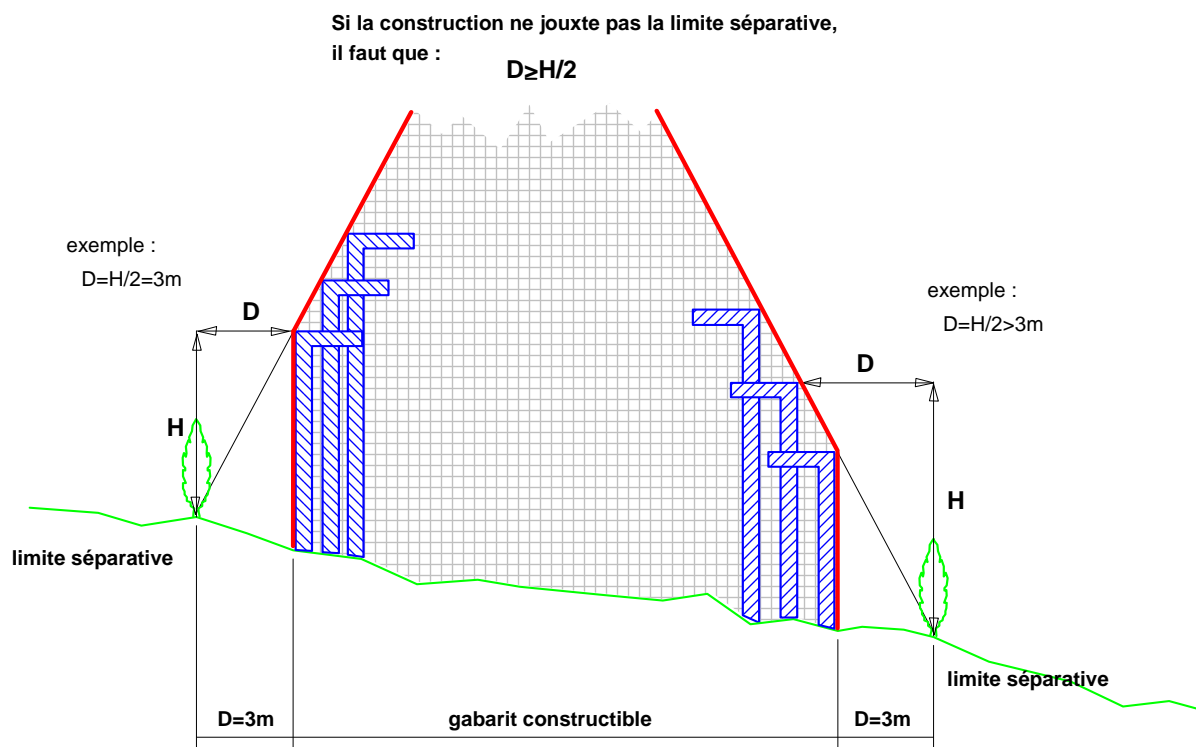
- Non réglementé.

# **SCHEMAS EXPLICATIFS**

## Article 7

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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.

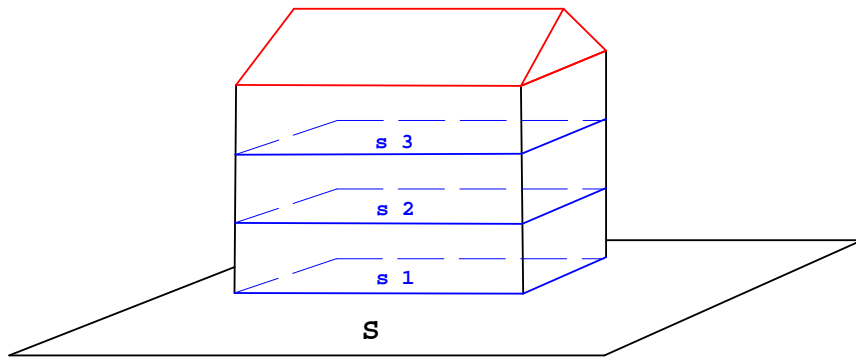


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

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.



# **LEXIQUE ET RAPPELS**

**Article R. 111-2 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme**

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

**Article R. 111-4 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**Article R. 111-14-2 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme**

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

### ***Article R. 111-15 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme***

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

### ***Article R. 111-21 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme***

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

### ***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.

### ***Affouillements et exhaussements de sol***

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (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 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

### ***Aires de stationnement***

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.

## ***Camping et stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs hors des terrains aménagés***

### **1) Camping**

Il n'existe pas de définition officielle du camping. Est réputé campeur, selon un arrêté de 1952, celui qui, muni d'un équipement permettant d'accomplir les actes essentiels à la vie quotidienne, utilise temporairement un abri transportable établi provisoirement sur les propriétés publiques ou privées (article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme). Mais des restrictions à cette pratique peuvent être édictées en vertu de règles nationales ou locales.

### **Règles nationales**

#### Camping interdit :

- Le camping est interdit dans les sites classés, inscrits ou en instance de l'être, et dans le champ de visibilité d'un monument historique (classé ou en instance de l'être), dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP), les zones de protection des monuments naturels et des sites, et dans un rayon de moins de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation (article R. 443-9 du Code de l'Urbanisme).
- Dans les forêts classées comme forêts de protection, il est également interdit de camper en dehors des zones prévues à cet effet (article R. 412-16 du Code forestier).

### Caractère habituel et seuils quantitatifs :

- Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
- Cela dit, même dans le cas où les seuils ne sont pas atteints, la mise à la disposition des campeurs de terrains à titre habituel doit être déclarée en mairie et le fonctionnement de ces terrains peut alors être soumis à des conditions particulières (article R. 443-6-4 du Code de l'Urbanisme).

### **Règles locales**

Le maire peut interdire le camping dans certaines zones lorsque ce dernier est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore (article R. 443.10 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne peut viser que « certaines zones » ; par suite, un maire ne saurait en principe interdire le camping sur toute l'étendue de sa commune. D'autre part, l'interdiction ne concerne pas le camping dans les terrains aménagés ni les demandes d'aménagement présentées à l'instruction.

Dans les parcs naturels nationaux ou régionaux et dans les réserves naturelles, la circulation du public et toute action susceptible de contrarier la finalité du parc ou de la réserve sont réglementées (loi n° 60-708 du 21.7.80).

## **2) Stationnement des caravanes**

### **Définition**

Caravane - La caravane est un « véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction » (article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou « mobil-home » sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).

Camping-car - Même si au regard du Code de la Route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

### **Règles de stationnement**

Stationnement libre - L'utilisateur d'une caravane peut stationner, sans avoir à solliciter d'autorisation administrative, sur les emplacements suivants :

- Terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés (et non simplement déclarés) ;
- Terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs ;
- Villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Terrains affectés au garage collectif des caravanes (article R. 443-13 du Code de l'Urbanisme) ;

- Bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (article R. 443-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Aires de stationnement\* ouvertes au public et dépôts de véhicules mentionnés à l'article R. 442-2 b du Code de l'Urbanisme.

Stationnement soumis à autorisation - Indépendamment du régime des terrains aménagés, le stationnement sur un terrain privé d'une caravane isolée est soumis à autorisation s'il dure plus de trois mois par an, consécutifs ou non (article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme). Cette autorisation s'applique que la caravane soit occupée ou non. Toutefois, pour les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu (que la commune soit ou non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme).

Stationnement interdit - Le stationnement des caravanes est interdit dans les mêmes lieux que le camping, même s'il est inférieur à trois mois. Il est également interdit dans les espaces boisés à conserver (article R. 443-9-1 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, le conseil municipal peut aussi interdire ce stationnement pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de tranquillité publique ou pour protéger les paysages, les milieux naturels, etc. De plus, le Plan Local d'Urbanisme peut aussi interdire ou réglementer les stationnements de caravanes isolées, même pour une durée de moins de trois mois.

L'arrêté d'interdiction est pris par le maire si la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme exécutoire et par le préfet dans les autres cas.

Mais cette interdiction ne s'applique pas, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces dernières ont droit, même en zone interdite, à un minimum de temps de stationnement si la commune ne possède pas de terrain aménagé (article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme).

### **3) Habitations légères de loisirs (HLL)**

Les HLL sont des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitat qui réglemente la création de logements temporaires ou saisonniers dont les normes dérogent aux règles générales de construction.

#### **Réglementation**

D'une manière générale, il est interdit d'implanter une HLL isolée. L'implantation des HLL n'est admise que :

- Dans les terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, à condition que le nombre des HLL ne soit pas supérieur à 35 ou à 20 % du nombre des emplacements ;
- Dans les terrains affectés spécialement à cet usage ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et, dans ce cas, même si le nombre des HLL excède 35.

L'implantation d'une HLL sur les terrains visés ci-dessus est exemptée de permis de construire si elle mesure moins de 35 m<sup>2</sup> de SHON ou s'il s'agit de remplacer une HLL par une autre de superficie égale ou inférieure. Dans ces cas, il suffit de souscrire la déclaration préalable visée à l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme. Au-delà de 35 m<sup>2</sup> de SHON, l'implantation est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire.

## ***Camping et stationnement des caravanes dans les terrains aménagés***

Pour pouvoir exploiter un terrain aménagé de camping ou de stationnement de caravanes, il faut obtenir à la fois l'autorisation d'aménager ce terrain et un arrêté de classement qui en détermine le mode d'exploitation.

### ***Camping à la ferme***

Il s'agit de terrains de camping ayant vocation à être implantés dans les espaces naturels, notamment agricoles.

La densité d'occupation de ces terrains est fixée à 25 emplacements à l'hectare.

### ***Caravane***

Est considéré comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

Les moyens de mobilité s'entendent des roues munies de pneumatiques, d'un moyen de remorquage et des dispositifs réglementaires de freinage et de signalisation. Par ailleurs, la caravane ne doit comporter aucun aménagement extérieur de nature à la fixer durablement au sol, qui la priverait de la possibilité d'être déplacée dans un temps limité (Rép. Pistre, AN 26-4-82, p 1770).

### ***Carrière***

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### ***Clôture (articles L 441-1 à L 441-3 et R 441-1 à 441-11 du Code de l'Urbanisme)***

Dès qu'un Plan Local d'Urbanisme est opposable aux tiers, les clôtures sont soumises à une déclaration préalable, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.

Une clôture est définie comme permettant d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Sont donc soumis à déclaration de clôture notamment les murs, les clôtures à claire-voie, en treillis, les palissades, etc.

Deux cas d'exemption au principe général de déclaration sont prévus :

- Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière. L'article L. 441-2, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, prévoit que "l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration." Cette mesure a pour objet de ne pas gêner les exploitants agricoles. Elle vise notamment les clôtures en fils métalliques, poteaux de bois ou de béton, nécessaires à la protection des récoltes, des pâturages ou du bétail.
- Les clôtures de chantier. Les clôtures relativement sommaires et de caractère temporaire réalisées sur les chantiers pour répondre à des impératifs de sécurité n'ont pas à faire l'objet d'une déclaration. Ces clôtures appelées à disparaître avec la fermeture définitive du chantier devront être démontées et enlevées lors de l'achèvement des constructions ou des ouvrages pour la réalisation desquels leur présence autour du chantier s'était avérée indispensable.

Enfin, lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu. L'ouvrage principal comporte avec lui l'ouvrage accessoire qui est la clôture qui l'entoure. Les autorisations de substitution sont prévues à l'article R. 441-11 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit :

- Des permis de construire ;
- Des autorisations d'ouverture d'un terrain de camping ou de caravanage ;
- Des autorisations de stationnement de caravanes pendant plus de trois mois ;
- Des autorisations d'installations et travaux divers.

### ***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 m<sup>2</sup>, la SHON constructible sera de 500 m<sup>2</sup>).

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***

Le terme de construction recouvre non seulement « toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations... » (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme) mais aussi des installations, outillages et ouvrages qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

La conformité des travaux projetés avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme est alors contrôlée par l'instruction de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

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 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 m<sup>2</sup>.

### ***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'acquiescer 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...

### ***Equipements collectifs***

Ce terme correspond à une catégorie vaste qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Un équipement collectif n'est pas forcément public. Le fait qu'une école, qu'un réseau téléphonique, qu'une salle de spectacle, un terrain de sport soit privé, ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif.

### ***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. La notion peut aussi concerner des bâtiments recevant des activités, l'extension doit permettre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance ;
- 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.

## ***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 (soumise à déclaration ou autorisation)***

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, 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.

### ***Installations et travaux divers***

Les projets d'installations et travaux divers auxquels la procédure d'autorisation n'est applicable que si l'occupation du sol se poursuit pendant plus de trois mois sont dispensés d'étude d'impact (décret du 12 octobre 1977).

L'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme énumère les catégories d'installations et travaux divers :

- Les parcs d'attraction\* et les aires de jeux et de sports\* ouverts au public ;
- Les aires de stationnement\* ouvertes au public et les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol\* dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 mètres.

### ***Lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme)***

Toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

### ***Occupation et utilisation du sol***

#### **1) Notion d'occupation et d'utilisation du sol :**

- Il s'agit d'abord de l'occupation et de l'utilisation physique du sol. Cela exclut de prendre en considération la qualité des personnes détentrices du terrain. Les terrains ne sont pas en situation identique vis à vis des exigences d'aménagement.
- Il s'agit ensuite de l'occupation et de l'utilisation physique du sol susceptible d'entrer dans le champ d'application du Plan Local d'Urbanisme.

Certains types d'occupation du sol n'entrent pas dans ce champ d'application : ainsi le plan ne permet pas d'imposer ou d'interdire un type de culture ni d'arbitrer entre l'activité agricole ou forestière.

## 2) Énumération des occupations et utilisations des sols :

Le Plan Local d'Urbanisme concerne avant tout les occupations et utilisations du sol susceptibles de faire l'objet d'un contrôle, c'est-à-dire soit d'une autorisation, soit d'une déclaration.

Il en existe 12 qui sont parmi les plus courantes ou les plus essentielles :

- Les clôtures : dès qu'un Plan Local d'Urbanisme est rendu public, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions : dans certaines zones ou certains secteurs de zone (article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme) le Plan Local d'Urbanisme peut soumettre les démolitions à autorisation (permis de démolir) ;
- Les coupes et abattages d'arbres : dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les défrichements ;
- Les constructions : elles sont réparties en 9 catégories :
  - L'habitation ;
  - L'hébergement hôtelier ;
  - Les bureaux ;
  - Le commerce ;
  - L'artisanat ;
  - L'industrie ;
  - L'exploitation agricole ou forestière ;
  - La fonction d'entrepôt ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il ne faut pas omettre de signaler les OUVRAGES TECHNIQUES nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif qui ne constituent pas des bâtiments et qui doivent être admis quelle que soit la zone.

- Les lotissements ;
- Les installations classées ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les installations et travaux divers ;
- Les carrières.

### ***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 d'attraction (Référence : article R. 442 du Code de l'Urbanisme)***

Il s'agit notamment de parcs publics, des foires et des installations foraines, des hippodromes, des stands de tir, des kartings, golfs, etc.

Les bases de loisirs et de plein air font partie des installations et travaux divers, à conditions qu'elles ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

### ***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.

### ***Permis de construire***

Aux termes de l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme, « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5 ».

### ***Permis de démolir***

De même que pour construire il faut une autorisation, il faut aussi, dans certains cas, l'accord de l'administration pour démolir.

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir" (article L. 430-2 - alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

#### **1) Champ géographique :**

Alors que le permis de construire est exigé partout en France, le permis de démolir n'est exigé que dans certaines aires géographiques pour deux types de raisons :

- En vue de protéger le logement social ;
- En vue de protéger l'esthétique :
  - Dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière ;
  - Dans les zones de protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites ;
  - Dans les zones délimitées par un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7. de l'article L. 123-1 ;
  - Dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
  - Aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;

- Dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

## 2) La décision :

La demande de permis doit préciser (article R. 430-2 du Code de l'Urbanisme) :

- Les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation du bâtiment ;
- La surface de plancher hors œuvre nette telle qu'elle est définie à l'article R. 112-2 ;
- Les motifs de l'opération projetée ;
- En cas de démolition partielle, la nature et l'importance des travaux nécessaires.

C'est le maire qui délivre le permis de démolir au nom de la commune si celle-ci dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé ; dans le cas contraire le permis est délivré par le préfet au nom de l'Etat après avis du maire.

Le délai d'instruction est de 4 mois, l'absence de réponse dans le délai de 4 mois après réception vaut permis tacite (L. 430-4, dernier alinéa).

### ***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 3° 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 notamment 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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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).

### ***Stationnement de caravanes***

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelque qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R. 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R. 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes ;
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### ***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.