



département  
de  
l'ain

**COMMUNE DE  
PONT DE VAUX  
REGLEMENT**

<b>Prescrit le</b>	<b>: 01.08.1983</b>
<b>Approuvé le</b>	<b>: 22.02.1990</b>
<b>Révision 1 prescrite le</b>	<b>: 17.10.1996</b>
<b>Approuvée le</b>	<b>: 14.12.2000</b>

**3**

# SOMMAIRE

## REGLEMENT

<b>Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones .....</b>	<b>2</b>
<b>Article 1 - Champ d'application .....</b>	<b>3</b>
<b>Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations           relatives à l'occupation des sols .....</b>	<b>3</b>
<b>Article 3 - Ouvrages de transport de gaz naturel.....</b>	<b>3</b>
<b>Article 4 - Pipelines .....</b>	<b>4</b>
<b>Article 5 - Division du territoire en zones .....</b>	<b>5</b>
<b>Article 6 - Adaptations mineures.....</b>	<b>5</b>
<b>Article 7 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones.....</b>	<b>5</b>
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>18</b>
<b>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC .....</b>	<b>26</b>
<b>Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UX .....</b>	<b>34</b>
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>42</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone NC .....</b>	<b>43</b>
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone ND .....</b>	<b>50</b>

## 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 PONT-DE-VAUX.

## **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 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 d'occupation des sols.**
  
- 3) Demeurent applicables 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,
  - la protection et l'aménagement de la montagne,
  - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
  - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1),
  - les règlements de ZAC.

## **ARTICLE 3 - OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL**

Le territoire communal est concerné par une canalisation de transport de gaz « Alimentation des nouvelles Distributions Publiques de Feillens et Manziat et d'un client industriel à Pont-de-Vaux », de diamètre 80 mm.

Elle figure au plan des Servitudes d'Utilité Publique et entraîne en domaine privé une zone non aedificandi de 4 mètres de large (2 mètres de chaque côté de l'axe de la canalisation) avec interdiction des constructions en dur, de modification du profil du terrain et de plantations d'arbres de plus de 2,70 m de hauteur et de toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 m.

Les emplacements des canalisations sont classés en trois catégories et correspondent à une valeur maximale de la densité moyenne d'occupation à l'hectare de logements ou équivalents logements :

- 40 logements à l'hectare pour la catégorie B.

Cette densité est calculée sur la surface d'un carré de 200 m de côté axé sur la canalisation, ce qui signifie qu'en tout point des canalisations, dans un carré de 200 m de côté représentant 4 ha (positionné à 100 m de part et d'autre de la canalisation) seuls 160 logements sont admissibles en catégorie B.

Dans le cas de la catégorie C, la densité n'est pas limitée.

## **ARTICLE 4 - PIPELINES**

Le territoire communal est concerné par le pipeline de défense « Lyon - Langres, tronçon de l'oléoduc Marseille – Langres ».

Il figure au plan des Servitudes d'Utilité Publique et entraîne :

- Dans une bande de 5 mètres de largeur (zone forte de protection) où est enfouie la conduite, il est interdit :
  - d'édifier une construction en dur même si ses fondations ont une profondeur inférieure à 0,60 m.
  - d'effectuer des travaux de toute nature y compris les façons culturales à plus de 0,60 m.
- L'exploitant de la canalisation a le droit, à l'intérieur d'une bande de servitude de 15 mètres de largeur :
  - d'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien et de réparation.
  - d'essarter tous arbres et arbustes.
  - de construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite.
- Le propriétaire et ses ayants-droits doivent :
  - ne procéder à aucune plantation d'arbres dans la bande de 15 mètres.
  - s'abstenir de tout acte de nature à nuire à l'ouvrage.
  - dénoncer, en cas de vente ou d'échange de parcelles en cause, la servitude dont elles sont grevées.

## **ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.**

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone UA qui se compose des secteurs UAa et UAb et comprend le secteur UAai
  - La zone UB qui comprend les secteurs UBa et UBi
  - La zone UC qui comprend les secteurs UCa, UCai, UCb et UCbi
  - La zone UX qui comprend les secteurs UXi et UXia
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone NC qui comprend les secteurs NCib et NCir
  - La zone ND qui comprend les secteurs NDi, NDlir, NDlib, NDs et NDis

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

**Le plan d'occupation des sols définit également :**

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. 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.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones couvertes par un plan de masse.

## **ARTICLE 6 - 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 7 - 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 la zone UA.
- 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.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie centrale dense, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

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.

Elle se compose de deux secteurs : UAa sur la partie Sud, la plus centrale, et UAb sur la partie Nord.

Elle comprend le secteur UAai, inclus dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation doivent être respectées dans toute la zone.*

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

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

#### 1.) Rappels :

- Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.

#### 2.) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 qui suit :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier et de restauration,
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureaux et services.

**3.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les bâtiments et locaux à usage de commerces ne doivent pas excéder une SHO nette de 2 000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- Dans le secteur UAai, le niveau du premier plancher des nouvelles constructions doit être situé au-dessus de la cote NGF 175,90.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Dans le secteur UAai, au-dessous de la cote NGF 175,90, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces et la création de sous-sols.

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

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

#### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Dans le secteur UAai, les accès doivent être réalisés au moins au niveau des dessertes publiques.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **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 de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et 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.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Les eaux doivent être :
  - soit évacuées dans le réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
  - soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **4.) Electricité et téléphone :**

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

## **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**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension limitée de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.
  - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

## **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 des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des bâtiments.
- Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies le long des voies soumises à une règle architecturale particulière indiquées dans le plan de zonage.
- Dans les autres cas, 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 :
  - Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.
- 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 maximale des constructions est définie de la façon suivante :

### **1.) Immeuble à édifier ou surélever à l'alignement des rues et places publiques :**

- La hauteur de toute construction à l'égout des toitures en façade doit être égale, à un mètre près en plus ou en moins, à la hauteur moyenne des mêmes éléments des bâtiments voisins.

### **2.) Immeuble non situé à l'alignement mais visible depuis les espaces publics (cour ouverte sur la rue, par exemple) :**

- La hauteur de toute construction à l'égout des toitures en façade doit être voisine, à l'étage près (3,50 m), de la hauteur moyenne des immeubles anciens voisins en bon état de conservation.

### **3.) Cours intérieures invisibles depuis les espaces publics, mais dont les façades présentent une ordonnance ou un caractère architectural exceptionnels (galerie d'arcades, immeuble ancien de grande valeur archéologique, par exemple) :**

- Des adaptations peuvent être apportées aux règles précédentes de façon à harmoniser les hauteurs et volumes projetés avec les constructions et volumes existants.

### **4.) Autres cas :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

## ARTICLE UA 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 - Dispositions concernant les secteurs UAa et UAai

#### A - Restauration des bâtiments existants

##### 1. Couvertures

###### **Matériaux :**

- Lorsqu'elle existe déjà sur les immeubles, la tuile creuse ancienne doit être réutilisée, au moins pour les façades visibles depuis les espaces publics.
- A défaut de tuile creuse existante, la tuile mécanique dite "romane" (c'est à dire à grandes ondes) de teinte naturelle marron-rouge clair doit être utilisée. Les modèles vieillis sombres sont interdits.
- Cas particuliers : les couvertures existantes en petites tuiles plates (toit à forte pente) ainsi que les combles brisés "à la Mansart" (TERRASSON couvert en tuiles creuses et BRISIS en ardoises ou tuiles plates) doivent être restaurées en utilisant le même matériau (petite tuile plate, ardoise ou tuile creuse selon le cas).

###### **Aspect général :**

- Les restaurations de toitures, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics, doivent respecter les caractéristiques des couvertures anciennes (pente de couverture, dimension des forêts, section des chevrons apparents, souches de cheminées).

###### **Eclairages des combles :**

- Les chiens-assis et jacobines sont interdits. Par contre, les **lucarnes** à 2 ou 3 pans recopiées exactement sur les modèles anciens existants encore dans la commune sont autorisées, de même que les chassis disposés dans le plan du toit.

##### 2. Enduits

- Enduit existant en mauvais état : réfection en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, avec finition talochée ou grattée uniformément sans "dessiner" sur la façade. L'enduit vient affleurer en douceur la surface des pierres de taille laissées visibles (encadrement de baies, chaînes d'angle).
- Enduit existant en bon état : exécution d'une peinture ou d'un enduit **lisse**, dans la gamme des tons grège - coquille d'oeuf - mastic. Toutes les teintes vives ou trop claires (blanc, jaune pâle, rose, etc...) sont interdites. Chaque fenêtre d'étage doit être encadrée d'un bandeau continu peint en blanc cassé de 15 à 20 cm de largeur. Les bandeaux, corniches et moulurations éventuellement existants doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.
- Les maçonneries de façade des maisons urbaines, destinées à être recouvertes d'enduit, sont toujours médiocres et irrégulières. Seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers, jointoyées à joints pleins au mortier précité, peuvent rester visibles.

### **3. Percements**

- Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches, au même étage.
- Les baies allongées horizontalement sont interdites. Si nécessaire, on peut doubler une baie existante en la reproduisant à l'identique et en la séparant de la première par un jambage ou un poteau de 20 à 30 cm de largeur.

### **4. Menuiseries extérieures**

#### **Fenêtres :**

- Les menuiseries à un seul grand carreau par vantail, incompatibles avec les façades anciennes, sont interdites.
- Suivant les proportions de la baie, les fenêtres doivent comporter 6 ou 8 carreaux carrés (soit 3 ou 4 par vantail), ou 4 carreaux si la forme de la baie est carrée (2 par vantail).

#### **Volets :**

- Pour les volets pleins, on doit éviter les barres et écharpes systématiques et s'inspirer des modèles traditionnels correctement construits.
- Certaines baies dont les cadres de pierre sont moulurés (angles abattus par exemple) ne doivent pas recevoir de volets extérieurs.
- Les menuiseries à un seul grand carreau par vantail, incompatibles avec les façades anciennes, sont interdites.

### **5. Peintures des menuiseries extérieures**

- Le faux "bois naturel" (chêne clair jaune, noyer rouge, etc...) est interdit pour les façades anciennes.

### **6. Garde-corps et ferrures**

- Les modèles anciens encore en place doivent être conservés ou reproduits.
- Pour les créations, on doit s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples : barreaudage vertical en fers pleins maintenu par deux ou trois lisses horizontales.
- Les ferrures extérieures doivent être peintes dans un ton neutre, jamais en noir pur. Les ferrages des menuiseries doivent toujours être peints dans le même ton que celui de la menuiserie.

## **B - Constructions neuves**

- En règle générale les prescriptions énoncées pour les restaurations doivent être respectés pour les bâtiments neufs édifiés à l'alignement des voies publiques ou visibles de celles-ci, sauf adaptations mineures à décider en fonction de chaque cas.
- Toutefois, en cas de projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et, également, d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, certaines de ces prescriptions peuvent ne pas être respectées, à condition que le soient la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleurs du tissu ancien.

## C - Devantures de magasins, enseignes

- Conçues avec des matériaux et techniques d'aujourd'hui, les devantures commerciales ne peuvent être autres que **modernes**. Les pastiches ou rappels de styles anciens plus ou moins frelatés tels que pseudo-gothique, néo-rustique, etc..., qui vieillissent très mal et jurent avec l'authenticité et la robustesse des immeubles anciens, sont interdits.
- Par contre un vieux coffrage de magasin en bois correctement rajeuni et remis en teinte peut constituer une façade commerciale extrêmement attrayante.
- Le rez-de-chaussée des immeubles contient souvent des éléments anciens susceptibles d'une mise en valeur intéressante qui peuvent même déterminer les grandes lignes du projet : encadrements en pierre, arcades, pierres sculptées, etc... Le mariage de la pierre et de la glace teintée ou non donne alors les meilleurs résultats esthétiques, pourvu que l'on évite les lourdes menuiseries en aluminium naturel qui cassent cette dualité. On doit plutôt utiliser de fines menuiseries traitées en laque de couleur ou en aluminium de bronze.
- Les enseignes perpendiculaires aux façades, dites "en drapeau", ne doivent pas dépasser le niveau de la demi-hauteur du premier étage des immeubles.
- Les enseignes, en règle générale, doivent être conçues autant que possible en même temps que les devantures elles-mêmes, et en proportion avec elles.
- On doit éviter, dans tous les cas, les caissons avec face blanche diffusante au profit des deux solutions suivantes, à la fois plus lisibles et plus esthétiques, autour desquels de nombreuses variantes sont possibles :
  - Lettres indépendantes découpées, lumineuses ou éclairées par des projecteurs, fixées directement sur les façades.
  - Caissons de dimensions proportionnées aux vitrines, en tôle ou en bois laqué, avec des lettres évidées et éclairées par l'intérieur.
- Les enseignes commerciales sont également soumises aux dispositions de la loi du 29 Décembre 1979 sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes.

## D - Clôtures

- Les clôtures de style "lotissement" en éléments préfabriqués ou moulés, bois verni ou grilles "à l'espagnole" et toutes variantes de fantaisie sont interdites. Seuls sont autorisés les modèles suivants :
  - Mur plein en maçonnerie enduite au mortier de chaux grasse (dito) recouvert d'un chaperon de tuiles creuses.
  - Mur bahut, de 1 mètre de hauteur minimale, enduit à la chaux et surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical mince et serré, terminé en pointe adoucie et maintenu par deux lisses horizontales.
  - Simple mur bahut de 1 à 1,30 m de hauteur, enduit à la chaux, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.
- A l'intérieur des îlots on peut utiliser en plus des modèles précités un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent, doublé d'une haie vive.
- Les portails doivent être de conception sobre, sans faux emprunt : simple barreaudage vertical, en bois ou métal, ou voliges verticales jointives, l'ensemble étant peint dans un ton neutre.
- Dans le secteur UAai, les clôtures doivent permettre un écoulement des eaux correspondant aux nécessités de leur implantation.

## **2 - Dispositions concernant le secteur UAb**

### **A. Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

### **B. Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

### **C. Clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

## **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.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

### **Il est exigé au minimum :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement.
- Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

#### **Pour les constructions et installations à usage hôtelier et de restauration :**

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **Pour les constructions à usage de commerces :**

- Dans le secteur UAb, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente, aucune surface n'étant imposée dans les secteurs UAa et UAai.

**Pour les constructions à usage artisanal et industriel :**

- 1 place par tranche indivisible de 80 m<sup>2</sup> de SHON.

**Modalités d'application :**

- Le nombre d'emplacements peut être réduit si la densité d'occupation le justifie.
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peuvent être admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - Le versement de la participation prévue au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1.) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

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

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

- Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques du centre.

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

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- UBa, à vocation principale d'activités sportives et de loisirs
- UBi, inclus dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation doivent être respectées dans toute la zone.*

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

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

#### 1.) Rappels :

- Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.

#### 2.) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 qui suit :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier et de restauration,
  - de commerce,
  - de bureaux et services.
- Dans le secteur UBa, en outre :
  - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Les aires de stockage.

**3.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- Dans le secteur UBi, le niveau du premier plancher des nouvelles constructions doit être situé au-dessus de la cote NGF 175,90.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, à l'exception des aires de stockage dans le secteur UBa.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Dans le secteur UBi, au-dessous de la cote NGF 175,90, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces et la création de sous-sols.

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

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

#### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Dans le secteur UBi, les accès doivent être réalisés au moins au niveau des dessertes publiques.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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 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 de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et 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.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

#### **4.) Electricité et téléphone :**

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

#### **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**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UB 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 avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension limitée de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.
  - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure.
  - 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.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

### **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 des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des bâtiments.
- 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 :
  - Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit (4 mètres en cas de pignon).
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et de superstructure.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.
- 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'éégout des toitures.

### **1.) Zone UB et secteur UB<sub>i</sub> :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres pour les habitations individuelles,
  - 9 mètres pour les autres constructions.

### **2.) Secteur UB<sub>a</sub> :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres hors tout.

## **ARTICLE UB 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 :

### **A. Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

#### **B. Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

#### **C. Clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Dans le secteur UBi, les clôtures doivent permettre un écoulement des eaux correspondant aux nécessités de leur implantation.

### **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.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

#### **Il est exigé au minimum dans la zone UB et le secteur UBi :**

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement.
- Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

##### **Pour les constructions et installations à usage hôtelier et de restauration :**

- 1 place par chambre.
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

##### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

##### **Pour les constructions à usage de commerces :**

- Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente.

##### **Pour les constructions à usage artisanal et industriel :**

- 1 place par tranche indivisible de 80 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Modalités d'application :**

- Le nombre d'emplacements peut être réduit si la densité d'occupation le justifie.
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peuvent être admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - Le versement de la participation prévue au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 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.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1.) Zone UB et secteur UB<sub>i</sub> :**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
  - Travaux de reconstruction après sinistre.
  - Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

#### **2.) Secteur UB<sub>a</sub> :**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

- Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé :
  - S'il a pour motif des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture,
  - S'il a pour motif l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs,
  - En cas d'aménagement, de transformation, de changement d'affectation des constructions existantes, à condition que les travaux soient réalisés dans l'enveloppe du volume bâti existant.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC concerne les secteurs situés au Nord-Est et à l'Est du centre.

Elle comprend principalement des habitations et des petites activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- UCa, dans lequel un dispositif d'assainissement individuel peut être admis.
- UCai, dans lequel un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, inclus dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- UCb, dans lequel un dispositif d'assainissement individuel peut être admis en l'attente du réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- UCbi, dans lequel un dispositif d'assainissement individuel peut être admis en l'attente du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, inclus dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation doivent être respectées dans toute la zone.*

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

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

#### 1.) Rappels :

- Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.

#### 2.) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 qui suit :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - artisanal.

**3.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- Dans les secteurs UCai et UCbi, le niveau du premier plancher des nouvelles constructions doit être situé au-dessus de la cote NGF 175,90.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Dans les secteurs UCai et UCbi, au-dessous de la cote NGF 175,90, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces et la création de sous-sols.

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

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

#### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Dans les secteurs UCai et UCbi, les accès doivent être réalisés au moins au niveau des dessertes publiques.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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 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.

### **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 de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans les secteurs UCa et UCai, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- Dans les secteurs UCa et UCai, en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.
- Dans les secteurs UCb et UCbi, en l'attente du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- Dans les secteurs UCb et UCbi, en l'attente du réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine 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.

### 3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

### 4.) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations 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 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, tout terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

Dans les lotissements, aucun lot ne doit avoir une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup> et la superficie moyenne des lots doit être au moins égale à 800 m<sup>2</sup>.
- Dans les secteurs UCa et UCai, en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, tout terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> par logement avec 1 000 m<sup>2</sup> au moins à l'aval de la construction.
- Dans les secteurs UCb et UCbi, en l'attente du réseau public d'assainissement d'eaux usées, tout terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> par logement avec 1 000 m<sup>2</sup> au moins à l'aval de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - en cas d'extension mesurée des constructions existantes.
  - aux constructions à usage de dépendances des bâtiments existants.
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - aux installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications, de télédiffusions, d'EDF (pylônes, transformateurs).
  - en cas de raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, aux terrains enclavés entre des parcelles déjà construites.

## **ARTICLE UC 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 avec un retrait minimum de :
  - 10 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.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension limitée de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.
  - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure.
  - 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.
  - Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

## **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 des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des bâtiments.
- 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 :
  - Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit (4 mètres en cas de pignon).
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
  - Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.
- 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.

## 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 :

### **A. Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

### **B. Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

### **C. Clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Dans les secteurs UCai et UCbi, les clôtures doivent permettre un écoulement des eaux correspondant aux nécessités de leur implantation.

## 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.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Il est exigé au minimum :**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement.
- Dans les opérations et les lotissements comprenant au moins 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs, réparties sur l'opération, sont exigées en plus à raison d'une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

### **Modalités d'application :**

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peuvent être admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - Le versement de la participation prévue au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1.) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

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

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
  - Travaux de reconstruction après sinistre.
  - Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

### **ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

- Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 est autorisé :
  - S'il a pour motif des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture,
  - S'il a pour motif l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs,
  - En cas d'aménagement, de transformation, de changement d'affectation des constructions existantes, à condition que les travaux soient réalisés dans l'enveloppe du volume bâti existant.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- industrielles,
- commerciales,
- de service.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UXi, inclus dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- UXia, inclus dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et soumis à des règles spécifiques d'aménagement.

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation doivent être respectées dans toute la zone.*

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

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

#### 1.) Rappels :

- Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.

#### 2.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 qui suit :

- Les constructions à usage :
  - artisanal et les activités commerciales qui s'y rattachent,
  - industriel,
  - d'entrepôts liés à une activité implantée sur le tènement,
  - commercial,
  - de service,

- hôtelier et de restauration,
  - de recherche,
  - de bureaux,
  - d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage de dépendances des bâtiments d'habitation existants.
  - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes non liées à des activités.
  - L'aménagement et l'extension des autres constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
  - Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
  - Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - Les lotissements à usage d'activités.
  - Les installations et travaux divers compatibles avec la destination générale de la zone.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
  - Les clôtures.
  - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**3.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Dans le secteur UXia, les constructions à usage d'activités ne sont admises qu'à condition qu'elles n'induisent pas de dangers ou de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- Dans les secteurs UXi et UXia, le niveau du premier plancher des nouvelles constructions doit être situé au-dessus de la cote NGF 175,90.

## **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1.
- Dans les secteurs UXi et UXia, au-dessous de la cote NGF 175,90, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces et la création de sous-sols.

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

### ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Dans le secteur UXia, le nombre d'accès pour l'ensemble du secteur est limité à 1 seul.
- Dans les secteurs UXi et UXia, les accès doivent être réalisés au moins au niveau des dessertes publiques.

#### 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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 UX 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.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion

## **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 de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et 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 réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Toutefois l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

## **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

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

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, tout terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup>.

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

### **1.) Ensemble de la zone sauf le secteur UXia :**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 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.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

## **2.) Secteur UXia :**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 63 mètres par rapport à l'axe de la RD 933a.

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des bâtiments.

### **1.) Ensemble de la zone sauf le secteur UXia :**

- 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois les constructions sont interdites sur les limites externes de la zone jouxtant des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes peuvent être prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

### **2.) Secteur UXia :**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives de telle façon que 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 10 mètres.
- Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 10 mètres par rapport aux limites du secteur.

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

- Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

### **1.) Ensemble de la zone sauf le secteur UXia :**

- Les constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 0,70.

### **2.) Secteur UXia :**

- Les constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 0,40, calculée sur l'ensemble du secteur.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

### 1.) Ensemble de la zone sauf le secteur UXia :

- 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'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - 15 mètres pour les constructions à usage artisanal, industriel et commercial,
  - 9 mètres pour les autres constructions.
- Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur lorsque la nature des activités le justifie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

### 2.) Secteur UXia :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'acrotère et au faîtage, ne doit pas dépasser 7,50 mètres.

## ARTICLE UX 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 :

### **A. Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Dans le secteur UXia, les façades des bâtiments à usage d'activités les plus ouvertes et travaillées doivent être tournées vers la RD 933a. Pour tous les bâtiments, elles doivent présenter une homogénéité en ce qui concerne les matériaux de couverture et les revêtements de mur, les matériaux et modénature des huisseries extérieures, le traitement des volumes.

### **B. Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Dans le secteur UXia, les murs doivent être traités avec des parements d'aspect brique, bois ou métal, avec possibilité de mélange. Les parements métalliques ou en bois doivent être de couleurs nuancées de gris soutenu (clair exclu). Les enduits sont interdits.
- Dans le secteur UXia, les enseignes doivent être intégrées à l'enveloppe des bâtiments.

- Dans le secteur UXia, la pente des toits des bâtiments à usage d'activités ne doit pas dépasser 20 %.

### **C. Clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives des propriétés, doivent être constituées de grilles, grillages ou éléments à claire-voie comportant ou non un mur bahut, doublés de haies vives ou d'arbustes. Des clôtures pleines peuvent toutefois être autorisées si la nature des activités qu'elles protègent le justifie.
- Dans le secteur UXia, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur verte doublés d'une haie vive en façade de la RD 933a. Les clôtures ne doivent pas être implantées à moins de 25 mètres du bord de l'emprise de la RD 933a. La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Dans les secteurs UXi et UXia, les clôtures doivent permettre un écoulement des eaux correspondant aux nécessités de leur implantation.

## **ARTICLE UX 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.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **1.) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

- 2 places de stationnement par logement sont exigées au minimum pour les constructions à usage d'habitation.
- Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

### **2.) Dispositions complémentaires applicables au secteur UXia :**

- Il est exigé au minimum :
  - Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Entre la RD 933a et les bâtiments, les aires de stationnement ne doivent concerner que les véhicules légers.
- Les aires de services et de stationnement de poids-lourds doivent être situées obligatoirement à l'arrière des bâtiments.

### **3.) Modalités d'application :**

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peuvent être admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - Le versement de la participation prévue au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1.) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

### **2.) Dispositions complémentaires applicables au secteur UXia :**

- Le long de la RD 933a, une bande libre de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement doit être engazonnée.
- En limite de la bande engazonnée de 25 mètres, parallèlement à la RD 933a, une haie vive doit être plantée.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espaces laissés libres doivent être végétalisés.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

### **ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

- Non réglementé.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La destination principale de la zone NC est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

Elle comprend les secteurs suivants :

- NCib, inclus dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- NCir, inclus dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation doivent être respectées dans toute la zone.*

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

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

**1.) Rappels :**

- Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.

**2.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 qui suit :**

**Dans la zone NC et le secteurs NCib**

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à proximité des bâtiments des sièges de celles-ci.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.

- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés dans la limite de deux logements supplémentaires par corps de ferme, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- Le changement de destination à vocation d'artisanat des bâtiments agricoles désaffectés, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions à usage de dépendances des bâtiments existants.
- Les piscines liées à l'habitation.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les centres hippiques, manèges, box à chevaux.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux.
- Les clôtures.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans le secteur NCir**, à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux

- Les installations et travaux destinés à réduire les conséquences des risques.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, à condition que ceux-ci n'augmentent pas le nombre de personnes exposées (augmentation de la capacité d'accueil ou changement d'affectation des locaux).
- Sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et le stockage des eaux.

**3.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Dans les secteurs NCib et NCir, le niveau du premier plancher des nouvelles constructions doit être situé au-dessus de la cote NGF 175,90.

## **ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1.
- Dans les secteurs NCib et NCir, au-dessous de la cote NGF 175,90, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces et la création de sous-sols.

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

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

#### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les déviations, hors agglomérations, des voies à grande circulation..
- Dans les secteurs NCib et NCir, les accès doivent être réalisés au moins au niveau des dessertes publiques.

#### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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 NC 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.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Toutefois l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine 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.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

#### **4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux 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 NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> minimum est exigée par logement avec 1 000 m<sup>2</sup> au moins à l'aval de la construction.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - en cas d'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes.
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - en cas d'extension mesurée des constructions existantes.
  - aux constructions à usage de dépendances des bâtiments existants.
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - aux installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications, de télédiffusions, d'EDF (pylônes, transformateurs).

### **ARTICLE NC 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 avec un retrait d'au moins 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.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension limitée de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.
  - Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des bâtiments.

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

#### **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
  - 10 mètres pour les autres constructions.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

#### **ARTICLE NC 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.
- Dans le secteur NCib, les clôtures doivent permettre un écoulement des eaux correspondant aux nécessités de leur implantation.
- Dans le secteur NCir ne sont autorisées que les clôtures à trois fils maximum superposés, avec poteaux espacés d'au moins trois mètres. D'autres types de clôtures peuvent éventuellement être admis, sous réserve qu'ils permettent un écoulement des eaux correspondant aux nécessités de leur implantation.

## **ARTICLE NC 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 NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1.) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- 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.
- Dans le secteur NCir, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacées d'au moins six mètres.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

### **ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

- Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

La zone ND recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

Elle comprend les secteurs suivants :

- NDi, inclus dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- NDlr et NDlib, destinés au camping et au stationnement de caravanes, inclus respectivement dans les zones rouge et bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- NDs, inclus dans les Z.N.I.E.F.F.
- NDis, inclus dans les Z.N.I.E.F.F. et la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation doivent être respectées dans toute la zone.*

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

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

#### 1.) Rappels :

- Se reporter à l'article 6 des dispositions générales.

#### 2.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 qui suit :

##### Dans la zone ND

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions à usage de dépendances des bâtiments existants.
- Les piscines liées à l'habitation.
- Les clôtures.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement.

**Dans les secteurs NDi et NDis**, à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux

- Les installations et travaux destinés à réduire les conséquences des risques.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, à condition que ceux-ci n'augmentent pas le nombre de personnes exposées (augmentation de la capacité d'accueil ou changement d'affectation des locaux).
- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et le stockage des eaux.

**Dans le secteur NDlir**, à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux

- Les installations et travaux destinés à réduire les conséquences des risques.
- Les terrains de camping et de caravanage, les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion.
- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les clôtures.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et le stockage des eaux.

**Dans le secteur NDlib**

- Les terrains de camping et de caravanage, les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion et les équipements liés à une zone de loisirs.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les clôtures.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- Dans les secteurs NDlir et NDlib, le niveau du premier plancher des nouvelles constructions doit être situé au-dessus de la cote NGF 175,90.

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

### Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1.
- Dans les secteurs NDlir et NDlib, au-dessous de la cote NGF 175,90, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces et la création de sous-sols.

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

### ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
  - les chemins de halage.
  - les sentiers touristiques.
  - les déviations, hors agglomérations, des voies à grande circulation.
- Dans les secteurs NDi, NDis, NDlir et NDlib, les accès doivent être réalisés au moins au niveau des dessertes publiques.

#### 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE ND 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.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Toutefois l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

### **4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux 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 ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> minimum est exigée par logement avec 1 000 m<sup>2</sup> au moins à l'aval de la construction.

- Cette disposition ne s'applique pas :
  - en cas d'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes.
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - en cas d'extension mesurée des constructions existantes.
  - aux constructions à usage de dépendances des bâtiments existants.
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - aux installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications, de télédiffusions, d'EDF (pylônes, transformateurs).

## **ARTICLE ND 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 par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

### **1.) Route départementale 933a :**

- 75 mètres au moins de l'axe de la route.
- Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
  - aux bâtiments d'exploitation agricole.
  - aux réseaux d'intérêt public.
  - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

### **2.) Autres voies :**

- 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.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - Pour l'extension limitée de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.
  - Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des bâtiments.

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

#### **ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.
- 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 dans la zone ND,
  - 1 niveau dans les secteurs ND<sub>lir</sub> et ND<sub>lib</sub>.

#### **ARTICLE ND 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.
- Dans les secteurs ND<sub>i</sub>, ND<sub>lir</sub> et ND<sub>is</sub> ne sont autorisées que les clôtures à trois fils maximum superposés, avec poteaux espacés d'au moins trois mètres. D'autres types de clôtures peuvent éventuellement être admis, sous réserve qu'ils permettent un écoulement des eaux correspondant aux nécessités de leur implantation.
- Dans le secteur ND<sub>lib</sub>, les clôtures doivent permettre un écoulement des eaux correspondant aux nécessités de leur implantation.

## **ARTICLE ND 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 ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.
- Dans les secteurs NDi, NDlr et NDis, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacées d'au moins six mètres.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Non réglementé.

### **ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

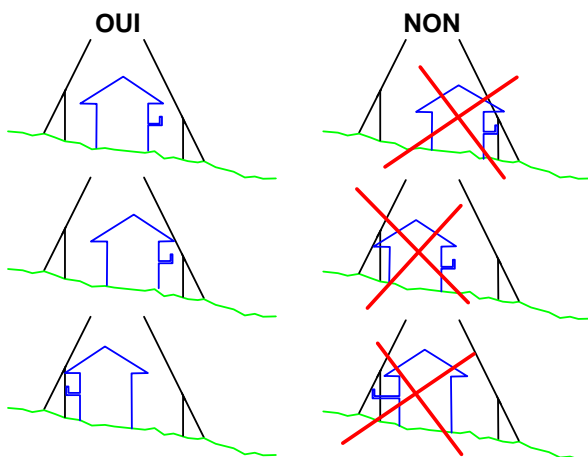
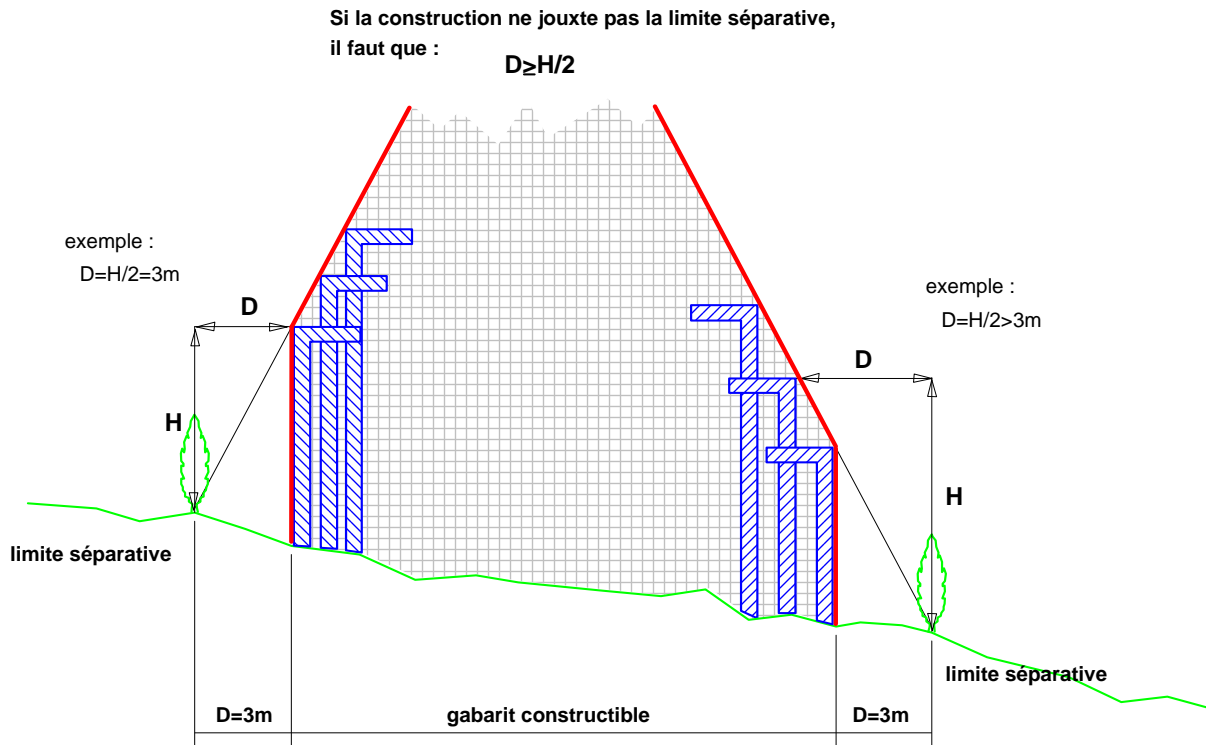
- Non réglementé.

# **SCHEMAS EXPLICATIFS**

## Article 7

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 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 3 mètres.

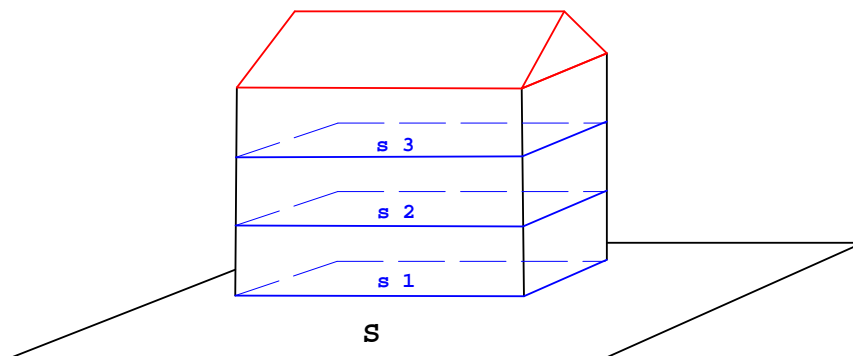


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

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**

### ***Adaptation mineure***

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs définis à l'article L 123-1,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

Les affouillements et les exhaussements sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres. Il s'agit notamment des bassins, des étangs.

### ***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 y a lieu de ne pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

### ***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 (art. R 443-6 C. urb.). 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 200 mètres des points d'eau captés pour la consommation (art. R 443-9 C. urb.).
- Dans les forêts classées comme forêts de protection, il est également interdit de camper en dehors des zones prévues à cet effet (art. R 412-16 du Code forestier).

### Caractère habituel et seuils quantitatifs :

- Toute personne qui reçoit de façon habituelle (par unité foncière appartenant au même propriétaire), plus de 20 campeurs ou plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit 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 (art. R 443-6-4 C. urb.).

## **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 ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore (art. R 443.10 C. urb.).

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).

## **Règle de police**

Les dispositions propres au camping et au caravaning ne font pas obstacle aux pouvoirs de police des maires et préfets (art. R. 445-1, C. urb.) ; ceux-ci peuvent donc intervenir pour des raisons de salubrité ou de sécurité.

## **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" (art. R 443-2 C. urb.)

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 de camping-caravaning régulièrement autorisés (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 (art. R. 443-13 C. urb) ;
- terrains et bâtiments où est implantée la résidence de l'utilisateur (id.) ;
- aires de stationnement ouvertes au public ou dans les dépôts de véhicules soumis à l'autorisation d'installation de travaux divers visée à l'article R 442-2 C. urb.

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 (art. R 443-4, C. urb). 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 dans le cas où le stationnement de plus de trois mois est continu (que la commune soit ou non dotée d'un P.O.S.).

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 (art. R 443-9-1 C. urb.).

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 P.O.S. peut aussi interdire ou réglementer le stationnement 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 P.O.S. exécutoire et par le préfet dans les autres cas.

Mais cette interdiction ne vise pas les personnes pour lesquelles la caravane est un outil de travail ou un habitat permanent. Ces dernières ont droit, même en zone interdite, à un minimum de temps de stationnement si la commune ne possède pas de terrain aménagé (art. R 443-3 du C.U.).

### **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 CCH 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 caravaning permanents, 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 C urb. 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).

### ***Changement d'affectation***

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)***

Dès qu'un POS 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 (sous réserve des dispositions de l'article R 421-1), 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, 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. 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 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 des sols (C.O.S.)***

#### 1) La fixation des C.O.S. (article R 123-22)

Les P.O.S. peuvent fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols.

Ceux-ci déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui est admise.

La densité maximale de construction fixée par le C.O.S. est comprise en général entre 0,1 et 3. Pour une même zone ou partie de zone, la commune peut prévoir :

- des C.O.S. différenciés suivant la destination des constructions (ex. : 0,25 pour l'habitation et 0,30 pour l'hébergement hôtelier),
- des C.O.S. alternatifs afin de favoriser certains types d'habitation (ex. : 0,15 en principe mais 0,25 pour l'habitat individuel groupé).

Un C.O.S. alternatif en faveur d'une catégorie particulière de constructeurs (par exemple organismes H.L.M.) serait cependant illégal.

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 les cessions gratuites de terrains faisant l'objet d'une participation additionnelle à la TLE.
- ne comprend pas la surface des emplacements réservés.

Toutefois le propriétaire du terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de la céder gratuitement à la collectivité publique bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain les droits de construire afférents à la partie cédée.

Le C.O.S. ainsi défini détermine la constructibilité des terrains nus. S'il existe déjà des bâtiments sur le terrain, leur surface de plancher sera déduite des possibilités de construction qui résultent de l'application du C.O.S. à la superficie du terrain nu.

### 3) Le dépassement du C.O.S.

Il est possible sous certaines conditions :

- le dépassement du C.O.S. doit être prévu au P.O.S. (article R 123-22-5°).
- le dépassement doit être motivé :
  - soit par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture (article L 123-1).
  - soit par l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (article L 123-1).
  - soit par des projets favorisant la diversité de l'habitat (article L 127-1).

## ***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) 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 P.O.S. 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 P.O.S.

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 P.O.S. 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.

Par ailleurs, 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 ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

### ***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***

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain (qui ne constituent pas de la surface de plancher hors oeuvre nette - SHON).

### ***Coupe et abattage d'arbres (article L 130-1, article R 130-1, R 130-2)***

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 P.O.S. 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 bois dangereux ou morts.
- les bois et forêts font partie du domaine de l'Etat ou des collectivités publiques.
- 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 préfectoral.

### ***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 terrains boisés classés est interdit.

### ***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, soit dans les zones d'aménagement différé.

### ***Emplacement réservé***

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 P.O.S. de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

L'article L 123-1 (8°) 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.

L'article L 123-9 précise quels pourront être les bénéficiaires de la réserve. Il peut s'agir des collectivités publiques (Etat, régions, départements, communes, établissements publics intercommunaux) et des organismes concessionnaires ou gestionnaires de service public.

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.

### ***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.

Il est d'usage de les classer en deux catégories :

#### **a) Les équipements d'infrastructures**

Il s'agit des grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aérodromes, etc...), des ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, réservoirs, sous-stations de répartition, transformateurs, etc...) et des grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (tel que grands collecteurs d'assainissement).

#### **b) Les équipements de superstructure**

Il s'agit notamment des équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc...

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)***

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, des forêts ou de parcs ; la loi "Paysages" du 8 janvier 1993 y a ajouté les arbres isolés, les haies et les réseaux de haies, les plantations d'alignement.
- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.
- Quant à la situation de l'espace boisé: il peut être enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- 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 P.O.S. 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).

L'exception concerne les communes littorales (article L 146-6, alinéa 4).

#### 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 (article L 130-1).

### ***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 la publication ou l'approbation du P.O.S.).

Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle 2 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 3 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.

### ***Golf***

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

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

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

### ***Habitations légères de loisirs***

Constructions à usage non professionnel destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 11-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme :

- Dans les terrains de camping et de caravanage permanents autorisés à condition qu'elles soient inférieures à 35 ou à 20 % du nombre d'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.

### ***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.

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

b) 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 3 mois sont dispensés d'étude d'impact (décret du 12 octobre 1977).

L'article R 442-2 énumère les catégories d'installations et travaux divers :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,

- les affouillements et exhaussement 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 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 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 P.O.S.

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) Enumération des occupations et utilisations des sols

Le P.O.S. 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 P.O.S. est rendu public, les clôtures sont soumises à autorisation (article L 441-1).
- Les démolitions : dans certaines zones ou certains secteurs de zone (article L 430-1) le P.O.S. 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).
- Les défrichements.
- Les constructions : les constructions et ouvrages soumis à permis de construire (ou à déclaration) sont extrêmement nombreux et variés par leur destination. On distingue en général 9 types de destinations :
  - Les constructions à usage d'habitation.
  - Les constructions à usage hôtelier.
  - Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.
  - Les constructions à usage de bureaux ou de services.
  - Les constructions à usage industriel.
  - Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
  - Les constructions à usage de stationnement.
  - Les constructions à usage agricole.

Il ne faut pas omettre de signaler les OUVRAGES TECHNIQUES divers nécessaires au fonctionnement des services publics (ou des constructions autorisées) 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 caravane.
- Les installations et travaux divers.
- Les carrières.

### ***Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées***

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifîés par des services publics et des services privés investis d'une mission de service public, 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 mètres, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

### ***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. 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 433-1 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 en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir" (article L 430-2 - alinéa 1).

#### 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 communes où le P.O.S. a prévu que des quartiers, des rues, des monuments, des sites, des éléments de paysage ou des secteurs devaient être plus particulièrement protégés pour des motifs d'ordre historique, esthétique ou écologique (L 123-1, 7ème);

- dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière ;
- dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- dans les zones comprenant un immeuble inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou situé dans le champ de visibilité d'un monument historique.

## 2) La décision

La demande de permis doit préciser les conditions actuelles de l'occupation et les motifs de l'opération (R 430-2). C'est le maire qui délivre le permis de démolir au nom de la commune si celle-ci dispose d'un P.O.S. 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 d'aménagement de zone (P.A.Z.)***

Document d'urbanisme applicable à l'intérieur d'un périmètre de Z.A.C. et qui se substitue aux règles d'urbanisme définies par le P.O.S.

### ***Plan de masse***

Prévu par l'article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis.

### ***Projet d'intérêt général***

L'article R 121-13 du Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Constitue un PIG 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 des populations défavorisées, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole ou rural.
- Enfin le projet doit être suffisamment élaboré.

Les dispositions du P.O.S. 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'organisation***

Figurant dans le rapport de présentation du P.O.S., le schéma d'organisation permet de localiser la voirie future, les éléments structurants tels que les équipements essentiels, les espaces boisés classés...

A la différence du plan de masse, ce schéma d'organisation ne peut être opposé aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol, c'est un élément de suggestion. Sa nature explique sa place dans le rapport de présentation du P.O.S.

En aucun cas il ne doit être fait référence à ce schéma dans le règlement : le refus d'un permis de construire fondé sur la disposition d'un règlement de P.O.S. qui, dans une zone d'urbanisation future, renverrait à un schéma d'organisation serait entaché d'illégalité.

## *Schéma directeur*

### 1) Objet

Document d'urbanisme ayant un caractère intercommunal qui vise à assurer l'équilibre entre l'urbanisation et la préservation du milieu agricole ou naturel. Dans ce but il détermine la destination générale des sols, le tracé des grands équipements d'infrastructure, la localisation des services et activités les plus importants.

Le schéma est élaboré ou révisé sur l'initiative de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux.

### 2) Effets juridiques

Schémas directeurs approuvés. L'article R 122-27 prévoit que doivent être compatibles avec les orientations des schémas : les P.O.S., les Z.A.C., les projets d'acquisition foncière.

Schémas directeurs en cours d'élaboration. L'article L 123-3-2 autorise le préfet à suspendre les effets de l'acte rendant public ou approuvant le P.O.S., lorsque ses dispositions sont entre autres "de nature à compromettre la réalisation d'un schéma directeur... en cours d'établissement".

Il s'agit d'une mesure de sauvegarde qui vise à empêcher l'entrée en vigueur d'un P.O.S. incompatible avec le futur schéma.

### 3) Notion de compatibilité

Pour être considérée comme compatible avec le schéma directeur, l'opération que l'on projette de réaliser ne doit remettre en cause :

- ni les options fondamentales du schéma,
- ni la destination générale des sols.

## *Servitudes d'urbanisme*

1) Les obligations imposées par les P.O.S. 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 P.O.S.

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).

## ***Servitudes d'utilité publique***

Elles se caractérisent par 3 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 :

- 1ère conséquence : les communes qui vont élaborer un P.O.S. doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol (L 123-1). Le préfet, dès qu'il est informé qu'un conseil municipal a prescrit un P.O.S., porte à la connaissance du maire, dans un délai de trois mois, les servitudes qui concernent le territoire de cette commune (L 123-3 et R 123-5).
- 2ème conséquence : les P.O.S. doivent comporter, dans le rapport de présentation, la justification du respect des servitudes d'utilité publique (R 123-17) et en annexe, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (L 126-1).
- 3ème conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du P.O.S. (R 126-2).

3) Les servitudes peuvent ouvrir droit à réparation.

Un droit à indemnisation est reconnu à toute personne qui subit un préjudice en raison d'une servitude d'utilité publique ; cependant cette réparation nécessite deux conditions définies par le Conseil d'Etat :

- la loi qui a créé cette servitude doit ne pas avoir exclu l'indemnisation ;
- le préjudice subi par le propriétaire doit avoir un caractère direct, certain, grave et spécial.

## ***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 Oeuvre Nette (SHON)***

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

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

### ***Terrain***

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

### ***U.T.N.***

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

#### 1) Définition

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

- soit de créer une urbanisation ou un équipement touristique dans un site vierge de tout équipement ou construction ;
- soit de créer une urbanisation ou un équipement touristique en discontinuité avec les urbanisations ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;
- soit d'entraîner une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8 000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre en une ou plusieurs tranches ;
- soit de réaliser une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

#### 2) Autorisation

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

### ***ZAC***

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

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

Lors de la création de la ZAC, il peut être décidé de maintenir en vigueur les dispositions du P.O.S. ou bien d'élaborer un plan d'aménagement de zone (PAZ). Dans ce cas, les règles du PAZ approuvé se substituent à celles du P.O.S.

### ***ZNIEFF***

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

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

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

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