



Commune de Sinceny



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

D. Règlement

| | | |
|--|--|---|
| <p>Commune de Sinceny Place du 8 Mai 1945 02 300 SINCENY</p> | <p>Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet du Conseil Municipal en date du : <i>14 Novembre 2013</i> Le Maire</p> | <p>Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du :</p> |
| <p>HarmoniEPAU Bureau d'études en Urbanisme 20 rue Ledoux 59 297 VILLERS GUISLAIN</p>  | <p>Vu pour être annexé à l'arrêté du ... <i>11 Avril 2014</i> Soumettant à enquête publique le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Le Maire</p> | <p><i>16 décembre 2014</i> Le Maire</p>  |

Sommaire

Table des matières

Titre 1 : les zones U

| | |
|---|----|
| Titre 1 : les zones U..... | 8 |
| Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone U | 8 |
| ARTICLE U 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 8 |
| ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS | 9 |
| ARTICLE U 3- ACCES ET VOIRIE..... | 9 |
| ARTICLE U 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 10 |
| ARTICLE U 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 10 |
| ARTICLE U 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 10 |
| ARTICLE U 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 11 |
| ARTICLE U 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 11 |
| ARTICLE U 9- EMPRISE AU SOL..... | 11 |
| ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 11 |
| ARTICLE U 11- ASPECT EXTERIEUR..... | 12 |
| ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 14 |
| ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES..... | 15 |
| ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... | 15 |
| Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ue | 16 |
| ARTICLE Ue 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 16 |
| ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 16 |
| ARTICLE Ue 3- ACCES ET VOIRIE..... | 16 |
| ARTICLE Ue 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 17 |
| ARTICLE Ue 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 17 |
| ARTICLE Ue 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 17 |
| ARTICLE Ue 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 18 |
| ARTICLE Ue 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 18 |

| | |
|--|----|
| ARTICLE Ue 9- EMPRISE AU SOL..... | 18 |
| ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 18 |
| ARTICLE Ue 11- ASPECT EXTERIEUR | 18 |
| ARTICLE Ue 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 20 |
| ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES..... | 20 |
| ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... | 20 |
| Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui..... | 21 |
| SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 21 |
| ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites..... | 21 |
| ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 21 |
| SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL | 22 |
| ARTICLE Ui 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | 22 |
| ARTICLE Ui 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement..... | 22 |
| ARTICLE Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles | 23 |
| ARTICLE Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... | 23 |
| ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 23 |
| ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 24 |
| ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol des constructions | 24 |
| ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions..... | 24 |
| ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger | 24 |
| ARTICLE Ui 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs | 27 |
| Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. | 27 |
| ARTICLE Ui 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs | 27 |
| SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL..... | 27 |
| ARTICLE Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol | 27 |
| Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU | 28 |
| ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 28 |
| ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS | 28 |
| - Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone..... | 28 |

| | |
|---|----|
| ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE | 28 |
| ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 29 |
| ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 29 |
| ARTICLE 1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 30 |
| ARTICLE 1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 30 |
| ARTICLE 1AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 30 |
| ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL | 30 |
| ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 30 |
| ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR..... | 31 |
| ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT | 33 |
| ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES..... | 34 |
| ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL..... | 34 |
| Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones 2AU..... | 35 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU | 36 |
| SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 36 |
| ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites..... | 36 |
| ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... | 36 |
| SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL | 36 |
| ARTICLE 2AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées | 36 |
| ARTICLE 2AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux | 36 |
| ARTICLE 2AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles..... | 36 |
| ARTICLE 2AU 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 36 |
| ARTICLE 2AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 37 |
| ARTICLE 2AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 37 |
| ARTICLE 2AU 9 - L'emprise au sol des constructions..... | 37 |
| ARTICLE 2AU 10 - La hauteur maximale des constructions..... | 37 |
| ARTICLE 2AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords..... | 37 |
| ARTICLE 2AU 12 – Stationnement des véhicules | 37 |
| ARTICLE 2AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations..... | 37 |
| SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL..... | 37 |
| ARTICLE 2AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10..... | 37 |
| Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 38 |

| | |
|--|----|
| SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 39 |
| ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites..... | 39 |
| ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 39 |
| SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL | 39 |
| ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées..... | 39 |
| ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux..... | 40 |
| ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles | 40 |
| ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.. | 40 |
| ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 41 |
| ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 41 |
| ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions..... | 41 |
| ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions | 41 |
| ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords | 42 |
| ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 44 |
| ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations | 44 |
| SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL..... | 44 |
| ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol | 44 |
| TITRE 4..... | 45 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE..... | 45 |
| SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 46 |
| ARTICLE N 1, Nj1, NL1 - Occupations et utilisations du sol interdites..... | 46 |
| ARTICLE N 2, Nj 2, NL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ... | 46 |
| SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL | 47 |
| ARTICLE N 3, Nj 3, NL3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.... | 47 |
| ARTICLE N 4, Nj 4, NL 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux..... | 48 |
| ARTICLE N 5, Nj 5, NL 5 - La superficie minimale des terrains constructibles..... | 48 |
| ARTICLE N 6, Nj 6, NL 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 48 |
| ARTICLE N 7, Nj 7, NL 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 49 |
| ARTICLE N 8, Nj 8, NL 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 50 |
| ARTICLE N 9, Nj 9, NL 9 - L'emprise au sol des constructions | 50 |
| ARTICLE N 10, Nj 10, NL 10 - La hauteur maximale des constructions..... | 50 |

| | |
|--|----|
| Les abris de jardin lorsqu'ils sont autorisés seront limités à 5 m au faitage..... | 50 |
| ARTICLE N 11, Nj 11, NL 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords .51 | |
| ARTICLE N 12, Nj 12, NL 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 53 |
| ARTICLE N 13, Nj 13, NL 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations..... | 53 |
| SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL..... | 54 |
| ARTICLE N 14, NJ 14, NL14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10..... | 54 |
| SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 55 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh | 55 |
| ARTICLE Nh1 - Occupations et utilisations du sol interdites..... | 55 |
| ARTICLE Nh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... | 55 |
| SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 55 |
| ARTICLE Nh3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. | 55 |
| ARTICLE Nh4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux..... | 56 |
| ARTICLE Nh5 - La superficie minimale des terrains constructibles..... | 56 |
| ARTICLE Nh6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.56 | |
| ARTICLE Nh7 -L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 57 |
| ARTICLE Nh8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 57 |
| ARTICLE Nh9 - L'emprise au sol des constructions..... | 57 |
| L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette de l'opération..... | 57 |
| ARTICLE Nh10 - La hauteur maximale des constructions | 57 |
| ARTICLE Nh11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords..... | 58 |
| ARTICLE Nh12- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement | 60 |
| ARTICLE Nh13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations | 60 |
| SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL..... | 60 |
| ARTICLE Nh14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10..... | 60 |
| Essences végétales recommandées :..... | 61 |

Annexes :

| | |
|--|----|
| CODE DE L'URBANISME – Partie réglementaire | 64 |
| Article R.123-9 du code de l'urbanisme | 64 |
| Article R.123-10 du code de l'urbanisme | 65 |
| Article R.111-1 du code de l'urbanisme | 71 |
| Article R.111-2 du code de l'urbanisme | 71 |
| Article R.111-15 du code de l'urbanisme | 71 |
| CODE DE L'URBANISME – Partie législative..... | 72 |
| Article L.111-3 du code de l'urbanisme..... | 72 |
| Article L.123-1 du code de l'urbanisme..... | 72 |
| Article L.123-1-2 du code de l'urbanisme | 74 |
| Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme | 75 |
| Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme | 75 |
| Article L.123-1-5 du code de l'urbanisme | 76 |
| Article L.123-1-8 du code de l'urbanisme | 78 |
| Article L.123-1-13 du code de l'urbanisme..... | 78 |
| Article L.123-2 du code de l'urbanisme..... | 78 |
| Article L.123-3-1 du code de l'urbanisme | 79 |
| Article L.123-5 du code de l'urbanisme..... | 79 |
| Stationnements | 80 |
| Article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme..... | 80 |
| Article L123-1-13 du code de l'urbanisme | 81 |
| Archéologie préventive..... | 81 |
| Article L.332-6 du code de l'urbanisme..... | 81 |
| Article L.425-11 du code de l'urbanisme..... | 82 |
| Article R.425-31 du code du patrimoine..... | 82 |
| Article L.524-2 du code du patrimoine | 82 |
| Article L.524-3 du code du patrimoine | 82 |
| Article L.524-4 du code du patrimoine | 83 |
| Espaces boisés classés..... | 83 |
| Article R130-1 du code de l'urbanisme | 83 |
| Article R*130-2 | 84 |

Règlement du Plan Local d'Urbanisme de Sinceny

| | |
|--|----|
| CODE RURAL – Partie législative | 84 |
| Article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime..... | 84 |
| La reconstruction après sinistre | 85 |
| Article L111-3 du code de l'urbanisme..... | 85 |
| Aléa retrait-gonflement des argiles | 86 |
| Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement | 88 |

Titre 1 : les zones U

Une petite partie de la zone U est concernée par la servitude de protection de captage d'eau potable (se reporter à la servitude).

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone U

ARTICLE U 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le camping-caravaning hors terrain aménagé (caravanes, tentes, camping car...)
- Les habitations légères de loisir, mobil-home, yourte...
- Les habitations de type container
- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage domestique
- La création d'installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), au titre de la loi du 19/06/1976
- Les éoliennes

Dans les secteurs de ruissellement dont les sols sont à tendance frais à humide représentés sur le plan de zonage sont interdits :

- les sous-sols¹
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- le camping-caravaning hors terrain aménagé (caravanes, tentes, camping car...)
- Les habitations légères de loisir, mobil-home, yourtes....
- Les habitations de type container
- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage domestique
- La création d'installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), au titre de la loi du 19/06/1976
- Les éoliennes

¹ Etage de locaux souterrains, ou enterrés, situés au-dessous d'un rez-de-chaussée d'une construction. Est en sous-sol ce qui est construit au-dessous du niveau naturel du sol avoisinant

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de l'existant détruit et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- La construction d'abris de jardins sous conditions que la surface cumulée ne dépasse pas 20 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des impératifs techniques ou afin de réduire les risques de ruissellement ou pour permettre la réalisation de piscine.

Dans les secteurs de ruissellement, coulée de boue, dont les sols sont à tendance frais à humide représentés sur le plan de zonage sont admis sous condition :

- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de l'existant détruit et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- La construction d'abris de jardins sous conditions que la surface cumulée ne dépasse pas 20 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des impératifs techniques ou afin de réduire les risques de ruissellement.
- Pour toute construction, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport au niveau de la route la plus proche.

ARTICLE U 3- ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès d'une largeur minimum de 4 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres et avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres (incluant les trottoirs et accotements) excepté pour les voies avec un sens unique de circulation où l'emprise totale peut être réduite à 6 mètres (incluant les trottoirs). Elles seront compatibles avec la destination et l'importance du projet.

Les groupes de 3 garages et plus doivent présenter un seul accès sur la voie publique.

Le permis est conditionné à l'avis du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE U 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

- Les constructions ou installations qui requièrent une alimentation en eau destinée à un usage non domestique ne peuvent se raccorder au réseau d'eau existant que s'il est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

4.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

- Eaux usées non domestiques

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et peut nécessiter un pré-traitement

4-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

La règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération et, de préférence, une utilisation de l'eau pluviale. Celle-ci est recommandée pour, notamment, l'arrosage des jardins.

4-4. Électricité – téléphone - télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

ARTICLE U 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit en alignement des voies de desserte hormis les garages qui auront un recul minimal de 5 mètres
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres
- Soit en cas d'extension de construction existante, dans le prolongement du bâti pré-existant, ou en alignement, ou avec un recul minimum de 5 mètres

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité...) dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite (s) séparative (s)
- Soit à trois mètres, minimum, des limites séparatives
- Soit en cas d'extension de construction existante, dans le prolongement du bâti pré-existant.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux installations collectives indispensables au réseau (eau, électricité...) dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages
- Aux locaux techniques indispensables au réseau collectif (eau, électricité...) dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages
- Aux piscines non couvertes.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions d'habitations ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE U 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions d'habitations ne doivent pas dépasser : un niveau sur rez de chaussée plus un niveau de comble aménageable (R+1+Comble).

- Les constructions autres que d'habitation dont la hauteur ne peut s'exprimer en niveau ne devront pas dépasser 9 mètres au faitage.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

*Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif sous réserve de justification.

* l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de l'existant.

* les constructions liées et indispensables à l'exercice d'une activité autorisée en zone U. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera de 15 mètres sous réserve que l'activité le nécessite.

ARTICLE U 11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs purs ou peintures blanches
- les bardages en tôle ondulée,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sauf pour les garages.
- Les chalets savoyards
- Les pierres apparentes disposées dans l'enduit

11.3. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une harmonie de conception.

1. Aspects de la toiture

Pour les constructions d'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

- Soit en ardoises naturelles ou similaire
- Soit en tuiles

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Pour les extensions de la construction d'habitation, les couvertures de toiture seront identiques à celle de la construction principale, néanmoins pour des raisons techniques, pourront être autorisées les couvertures:

- Soit en ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- soit en tuile ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation ou de l'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

de couleur ardoise-bleutée, ou de couleur tuile-orangée. Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés.

2. Les débords de toits

Les débords de toit sont autorisés jusqu'à 40 cm.

3. La pente des toits :

Les toitures des constructions ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (sauf les toits à la mansart et les toits terrasses).

Les toitures à la mansart sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante, elle sera de préférence végétalisée.

11.4. Les lucarnes

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les lucarnes seront de forme traditionnelle.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et bâtiments annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment ou en bois sont autorisés si leur surface ne dépasse pas 25 m².

Ils doivent être traités en harmonie par rapport à la construction principale du point de vue des couleurs de toiture et d'élévation.

Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale lorsqu'il ne s'agit pas de jardin isolé de la construction d'habitation.

11.6. Clôtures

Clôture en limite de rue ou espace public :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1.20 mètres pouvant être surmonté d'une grille ou d'une barrière (sauf reconstruction d'un mur existant d'une hauteur supérieure)
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'une haie naturelle composée d'essences locales.

La hauteur totale ne devra pas excéder 1 m 80.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques en ciment sont interdites.

Clôture en limites latérales :

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1.20 mètres surmonté ou non d'une grille, barrière ou grillage.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie naturelle composée d'essences locales.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures de plaques de ciment constituées d'une plaque de hauteur maximum de 0.50 m en soubassement, sont admises si les poteaux d'ossature ne forment pas des saillies sur la face externe des parois.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les élevages, poulaillers ou petits bâtiments d'élevages ne devront pas être visibles de la rue, et devront être dissimulés, de préférence, par des plantations.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons écologiques recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions, installations, aménagement de l'existant, et à leur destination doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- Pour les logements individuels, deux places de stationnement dans la propriété y compris le garage. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
- Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur

de l'espace à aménager, à raison d'une place et demie minimum pour 3 logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure).

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

L'aménagement de places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » sera prévu sur le terrain, à raison d'une place et demie minimum pour 3 logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure)

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de service, et les activités diverses :

Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher du bâtiment d'activités.

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

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte de réels besoins précisés par une étude fournie par le demandeur au regard de l'activité.

Article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il convient d'agrémenter les bâtiments d'activités d'un aménagement paysager.

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

Les espaces communs : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter, à charge de l'aménageur, des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie. Ces espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette du projet.

De plus, lors de toute opération comportant plus de 5 logements individuels, l'aménageur devra réaliser une aire de jeux ou de loisirs de proximité.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

article supprimé par la Loi Alur

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ue

ARTICLE Ue 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions ou installations sauf celles soumises à condition de l'article 2.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve de respecter les servitudes liées au périmètre de protection du captage.
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les occupations, installations, réseaux liés à la station de traitement de l'eau potable
- L'aménagement, l'agrandissement de la station de traitement de l'eau potable
- La création d'une nouvelle station de traitement de l'eau potable

ARTICLE Ue 3- ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être limité à celui établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ue 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) :

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

- **Eaux usées non domestiques**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et peut nécessiter un pré-traitement

4-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE Ue 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit en alignement des voies de desserte
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres
- Soit en cas d'extension de construction existante, dans le prolongement du bâti pré-existant, ou en alignement, ou avec un recul minimum de 3 mètres

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité...) dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite (s) séparative (s)
- Soit à trois mètres, minimum, des limites séparatives
- Soit en cas d'extension de construction existante, dans le prolongement du bâti pré-existant.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux installations collectives indispensables au réseau (eau, électricité...) dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages
- Aux locaux techniques indispensables au réseau collectif (eau, électricité...) dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser 12 mètres au faîtage (à l'exclusion d'ouvrages techniques nécessaires à l'installation).

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

*Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif sous réserve de justification.

* l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de l'existant.

ARTICLE Ue 11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs purs ou peintures blanches
- les bardages en tôle ondulée,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature

11.3. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une harmonie de conception.

4. Aspects de la toiture

Les couvertures de toiture autorisées pourront être :

de couleur ardoise-bleutée, ou de couleur tuile-orangée. Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés.

11.6. Clôtures

Clôture en limite de rue ou espace public :

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques en ciment sont interdites.

Les clôtures en limites latérale ne sont pas réglementées.

Les clôtures de plaques de ciment constituées d'une plaque de hauteur maximum de 0.50 m en soubassement, sont admises si les poteaux d'ossature ne forment pas des saillies sur la face externe des parois.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons écologiques recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions, installations, aménagement de l'existant, et à leur destination doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il convient d'agrémenter les constructions d'un aménagement paysager.

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi Alur

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitations autres que celles mentionnées à l'article 2
- Le camping et le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visés aux articles R.443-1 du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- L'ouverture de terrains de campings et de caravanings ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- La création d'élevage

ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements autorisés dans la zone
- Les créations d'installations classées à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes
- La création de dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolitions s'ils n'entraînent pas de risque et si leur pourtour est végétalisé.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être limité à celui établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ui 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4-1. Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur la zone industrielle concernée.

4-2. Assainissement

4-2.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (les eaux ménagères et les eaux vannes) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à l'accord du gestionnaire et peut nécessiter un pré-traitement

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Afin de limiter la surcharge du réseau d'évacuation des eaux pluviales, la règle générale est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération pour toute nouvelle construction.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration totale sur le site, un débit de fuite maximum de l'ordre de 2 litres par seconde et par hectare est autorisé si le réseau d'eau pluviale est à proximité du terrain d'assise de l'opération et sous réserve d'accord du gestionnaire.

ARTICLE Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

article supprimé par la Loi Alur

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

1. Les constructions doivent être édifiées :

- Les constructions doivent être édifiées à 7 m minimum des voies ou emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)
- Aux aménagements et aux extensions des constructions existantes édifiées à moins de 7 mètres de la voie et emprise publique, l'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique sera, dans ce cas, limitée à celle de l'existant.

ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres, minimum, des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)
- Aux aménagements et aux extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres des limites séparatives ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux limites séparatives sera de 4 mètres minimum

ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions si elles ne sont pas jointives, doivent être suffisamment distantes les unes par rapport aux autres pour assurer le passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne doivent pas dépasser 10 mètres au faîtage (à l'exclusion d'ouvrages techniques nécessaires à l'installation).

Cette règle ne s'applique pas à :

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale autorisée étant celle de l'existant)

ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage en application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs purs ou peintures blanches
- les bardages en tôle ondulée,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature.
- Les chalets savoyards
- Les pierres apparentes disposées dans l'enduit

11.3. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une harmonie de conception.

5. Aspects de la toiture

Pour les constructions d'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

- Soit en ardoises naturelles ou similaire
- Soit en tuiles

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Pour les extensions de la construction d'habitation, les couvertures de toiture seront identiques à celle de la construction principale, néanmoins pour des raisons techniques, pourront être autorisées les couvertures:

- Soit en ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- soit en tuile ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Pour les constructions autres que d'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

de couleur ardoise-bleutée, ou de couleur tuile-orangée. Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la route départementale n°7.

6. La pente des toits :

5.1 Les constructions d'habitation

Les toitures des constructions ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (sauf les toits à la mansard et les toits terrasses).

Les toitures à la mansard sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante, elle sera de préférence végétalisée.

6.2. Les constructions autres que d'habitation

Les toits devront disposer d'une pente minimum de 30°. Une pente comprise entre 10 et 30° est admise à la condition qu'un acrotère masque la toiture depuis l'espace public.

11.4. Les lucarnes

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les lucarnes seront de forme traditionnelle.

11.5. Garages et bâtiments annexes à la construction d'habitation

Les garages et bâtiments annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie par rapport à la construction principale du point de vue des couleurs de toiture et d'élévation.

11.6. Clôtures

Clôture en limite de rue ou espace public :

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites.

Les clôtures seront, de préférence, composées d'un grillage rigide vert.

Clôture en limites latérales :

Les clôtures seront, de préférence, composées d'un grillage rigide vert.

Les clôtures de plaques de ciment constituées d'une plaque de hauteur maximum de 0.50 m en soubassement, sont admises si les poteaux d'ossature ne forment pas des saillies sur la face externe des parois.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons écologiques recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE Ui 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations et à leur destination doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ui 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les espaces des parcelles bâties restant libres doivent être plantés et traités en espaces verts.

Les essences naturelles sont particulièrement recommandées. Une liste est jointe en annexe du présent règlement.

Les bâtiments d'activité et d'entrepôts doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec, au minimum, quelques arbres et/ou arbustes.

Un aménagement paysager des aires de stationnement sera obligatoire.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la Loi Alur

Titre 2 : les zones AU

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le camping-caravaning hors terrain aménagé (caravanes, tentes, camping car...)
- Les habitations légères de loisir, mobil-home, yourtes....
- Les habitations de type container (Container de transport et de type chantier)
- les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage domestique
- La création d'installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), au titre de la loi du 19/06/1976.
- Les activités industrielles et les entrepôts
- Les élevages et bâtiments agricoles.
- Les éoliennes

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- La construction d'abris de jardins sous conditions que la surface cumulée ne dépasse pas 20 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des impératifs techniques ou afin de réduire les risques de ruissellement ou pour permettre la réalisation de piscine.
- Les constructions d'intérêt collectif et les installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès d'une largeur minimum de 4 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres et avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres (incluant les trottoirs et accotements) excepté pour les voies avec un sens unique de circulation où l'emprise totale peut être réduite à 6 mètres (incluant les trottoirs). Elles seront compatibles avec la destination et l'importance du projet.

Les groupes de 3 garages et plus doivent présenter un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- **Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) :

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

- **Eaux usées non domestiques**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et peut nécessiter un pré-traitement.

4-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

La règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération et, de préférence, une utilisation de l'eau pluviale. Celle-ci est recommandée pour, notamment, l'arrosage des jardins.

4-4. Électricité – téléphone - télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public dans la mesure où ils ne portent pas atteinte aux paysages
- Aux installations d'intérêt général liés et indispensables au réseau (eau, électricité...) dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages

ARTICLE 1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite (s) séparative (s)
- Soit à trois mètres, minimum, des limites séparatives

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public dans la mesure où ils ne portent pas atteinte aux paysages
- Aux installations d'intérêt général liés et indispensables au réseau (eau, électricité...) dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages
- Aux piscines non couvertes

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

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions d'habitations ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions d'habitations ne doivent pas dépasser : un niveau sur rez de chaussée plus un niveau de comble aménageable (R+1+Comble).
- Les constructions autres que d'habitation dont la hauteur ne peut s'exprimer en niveau ne devront pas dépasser 8 mètres au faitage.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

*Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs purs ou peintures blanches
- les bardages en tôle ondulée,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sauf pour les garages.
- Les chalets savoyards
- Les pierres apparentes disposées dans l'enduit

11.3. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une harmonie de conception.

1. Aspects de la toiture

Pour les constructions d'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

- Soit en ardoises naturelles ou similaire
- Soit en tuiles

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Pour les extensions de la construction d'habitation, les couvertures de toiture seront identiques à celle de la construction principale, néanmoins pour des raisons techniques, pourront être autorisées les couvertures:

- Soit en ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

- soit en tuile ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation ou de l'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

de couleur ardoise-bleutée, ou de couleur tuile-orangée. Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés.

2. Les débords de toits

Les débords de toit sont autorisés jusqu'à 40 cm.

3. La pente des toits

Les toitures des constructions ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (sauf les toits à la mansard et les toits terrasses).

Les toitures à la mansard sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration environnementale et paysagère, elles seront de préférence végétalisées.

Les dispositions édictées par la règle de toiture pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'ensemble harmonieux, s'insérant dans leur environnement sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.4. Les lucarnes

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les lucarnes seront de forme traditionnelle.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et bâtiments annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment ou en bois sont autorisés si leur surface ne dépasse pas 25 m².

Ils doivent être traités en harmonie par rapport à la construction principale du point de vue des couleurs de toiture et d'élévation.

Les abris de jardins seront situés à l'arrière de la construction principale lorsqu'il ne s'agit pas de jardin isolé de la construction d'habitation.

11.6. Clôtures

Clôture en limite de rue ou espace public :

Si elles existent, elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1.20 mètres pouvant être surmonté d'une grille ou d'une barrière
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'une haie naturelle composée d'essences locales.

La hauteur totale ne devra pas excéder 1 m 80.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques en ciment sont interdites.

Clôture en limites latérales :

Si elles existent, elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1.20 mètres surmonté ou non d'une grille, barrière ou grillage.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie naturelle composée d'essences locales.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures de plaques de ciment constituées d'une plaque de hauteur maximum de 0.50 m en soubassement, sont admises si les poteaux d'ossature ne forment pas des saillies sur la face externe des parois.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les élevages, poulaillers ou petits bâtiments d'élevages ne devront pas être visibles de la rue, et devront être dissimulés, de préférence, par des plantations.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons écologiques recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions, installations, aménagement de l'existant, et à leur destination doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- Pour les logements individuels, deux places de stationnement dans la propriété y compris le garage. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison d'une place et demie minimum pour 3 logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure).

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

L'aménagement de places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » sera prévu sur le terrain, à raison d'une place et demie minimum pour 3 logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure)

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de service, et les activités diverses :

Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher du bâtiment d'activités.

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

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte de réels besoins précisés par une étude fournie par le demandeur au regard de l'activité.

Article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

Les espaces communs : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter, à charge de l'aménageur, des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie. Ces espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

De plus, lors de toute opération comportant plus de 5 logements individuels, l'aménageur devra réaliser une aire de jeux ou de loisirs (de préférence en zone naturelle de loisir prévue à cet effet).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi Alur

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones 2AU

La présentation générale du règlement et sa structure sont fixées par l'article 2.123-9 du code de l'urbanisme pris en application de l'article L.123-1 et L123-20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

L'urbanisation de cette zone implique une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'urbanisation de cette zone devra retenir les principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite toute occupation et utilisation du sol avant la modification ou la révision sauf celle de l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, et ceux d'intérêt général sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la Loi Alur

ARTICLE 2AU 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de trois mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)

ARTICLE 2AU 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance 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 entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)

ARTICLE 2AU 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Article supprimé par la Loi Alur

Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La présentation générale du règlement et sa structure sont fixées par l'article 2.123-9 du code de l'urbanisme pris en application de l'article L.123-1 et L123-20

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations sauf celles soumises à condition de l'article 2.
- les exhaussements et affouillements des sols sauf celles soumises à condition de l'article 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions de bâtiments liées à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole participant au bon fonctionnement et à la bonne marche de l'activité telle que prévue à l'article L.311-1 du code rural se situant dans le prolongement de l'acte de production et qui restent annexe à l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation...)
- les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations : en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à l'activité agricole
- les dépôts provisoires si elles sont liées à la culture et à l'exploitation de la terre
- Les constructions et installations d'intérêt collectif permettant d'assurer le bon fonctionnement des réseaux (électricité, eaux usées, eau potable, eau pluviale, téléphonie, internet...) et sous réserve de ne pas nuire au paysage.
- l'aménagement et l'extension du cimetière existant, et les besoins générés par celui-ci, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte : Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les accès sur la RD1 sont limités à l'existant.

ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

4-2.1. Eaux usées

Le système d'assainissement non collectif devra être conforme à la réglementation en vigueur. Lorsque le raccordement au réseau collectif est possible, il est conditionné à l'accord préalable du gestionnaire.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

La règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération et de préférence une utilisation de l'eau pluviale.

ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la Loi Alur

ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait de 15 m, minimum, par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.
- A une distance minimum de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD1.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public

- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)
- Aux installations, constructions et aménagements liés à la présence du cimetière
- Aux extensions de construction existante, dans ce cas l'implantation minimum par rapport à la voie est celle de l'existant

ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations diverses doivent être implantées à 10 m minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)
- Aux installations, constructions et aménagements liés à la présence du cimetière

ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions si elles ne sont pas jointives, doivent être suffisamment distantes les unes par rapport aux autres pour assurer le passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + combles aménageables (R+Combles)

Pour les autres constructions ou installations autorisées la hauteur au faitage ne peut dépasser 12 m, sauf pour les installations techniques totalement indispensables et si elles ne défigurent pas le paysage et respectent les lieux et son environnement.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)

ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs purs ou peintures blanches
- les bardages en tôle ondulée,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sauf pour les garages.
- Les chalets savoyards
- Les pierres apparentes disposées dans l'enduit

11.3. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une harmonie de conception.

Aspects de la toiture

Pour les constructions d'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

- Soit en ardoises naturelles ou similaire
- Soit en tuiles

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Pour les extensions de la construction d'habitation, les couvertures de toiture seront identiques à celle de la construction principale, néanmoins pour des raisons techniques, pourront être autorisées les couvertures:

- Soit en ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de

dimension identique.

- soit en tuile ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation ou de l'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

de couleur ardoise-bleutée, ou de couleur tuile-orangée. Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés.

La pente des toits des constructions d'habitation :

Les toitures des constructions ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (sauf les toits à la mansard et les toits terrasses).

Les toitures à la mansard sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante, elle sera de préférence végétalisée.

11.5. Garages

Les garages et bâtiments annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie par rapport à la construction principale du point de vue des couleurs de toiture et d'élévation.

11.6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles existent, elles seront sobres de préférence en bois horizontal ou tressage de bois ou imitation bois ou en grillage.

Les clôtures de plaques de ciment constituées d'une plaque de hauteur maximum de 0.50 m en soubassement, sont admises si les poteaux d'ossature ne forment pas des saillies sur la face externe des parois.

Dispositions particulières

Les élevages, poulaillers ou bâtiments d'élevages devront être, dans la mesure du possible, dissimulés et, de préférence, par des plantations.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons écologiques recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et à la destination des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il est demandé, pour toute construction, de l'agrémenter d'une haie bocagère (voir liste des essences en annexe)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la Loi Alur

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1, Nj1, NL1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones N sont interdits :

- Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2, NL2 et Nj2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements de sols ne répondant pas aux conditions de l'article 2
- Les sous-sols

ARTICLE N 2, Nj 2, NL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Dans la zone N

- Des équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) à condition que la nécessité soit justifiée, qu'ils n'entraînent pas de risque de nuisances, n'augmentent pas les risques inondation, et ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage
- Des installations et aménagements destinés à la réalisation d'une liaison douce assurant la circulation des cyclistes à condition de ne pas nuire à l'environnement et d'une bonne intégration paysagère.
- Des affouillements et exhaussements de sols, travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques d'inondation à l'échelle de la vallée sous réserve d'une justification technique (exemple création de zones humides (bassin...), élargissement de ruisseaux) à condition de ne pas nuire à l'environnement
- Des équipements, constructions, occupations ou installations liés à la présence de captages d'eau potable d'intérêt collectif, et indispensables pour assurer leur bon fonctionnement ou nécessaire pour de nouveaux captages d'eau potable d'intérêt collectif.

2-2. Dans la zone NL

- Des équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) à condition que la nécessité soit justifiée, qu'ils n'entraînent pas de risque de nuisances, n'augmentent pas les risques inondation, et ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage

- Les équipements publics ou collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure de type : vestiaires, terrains de jeux, et sportifs, chemin de promenade et structure d'accueil pour le public (banc...) sous condition d'une bonne intégration paysagère.
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques d'inondation à l'échelle de la vallée sous réserve d'une justification technique (exemple création de zones humides (bassin, puits...),

2-3. Dans la zone Nj

- Des équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau) à condition que la nécessité soit justifiée, qu'ils n'entraînent pas de risque de nuisances et ne nuisent pas à l'environnement ni au paysage
- Les abris de jardin à la condition de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages et à la condition que la surface cumulée ne dépasse pas 12 m².
- Les serres privées à la condition de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages.
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes, sous condition que l'extension soit limitée à 25% par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3, Nj 3, NL3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être limité à celui établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur la RD1 sont limités à l'existant.

ARTICLE N 4, Nj 4, NL 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

4-2.1. Eaux usées

Le système d'assainissement non collectif devra être conforme à la réglementation en vigueur et prendre en compte la nature des sols. Il est également possible de se relier à l'assainissement collectif, sous réserve d'accord des autorités compétentes et sous réserve de la proximité des réseaux.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

La règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération et de préférence une réutilisation de l'eau pluviale.

ARTICLE N 5, Nj 5, NL 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la Loi ALur

ARTICLE N 6, Nj 6, NL 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En zone N

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait de 15 m, minimum, par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.
- A une distance minimum de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD1.

- En zones Nj, NL

Les constructions pourront être soit en alignement soit à 3 m minimum de la voie et emprise publique

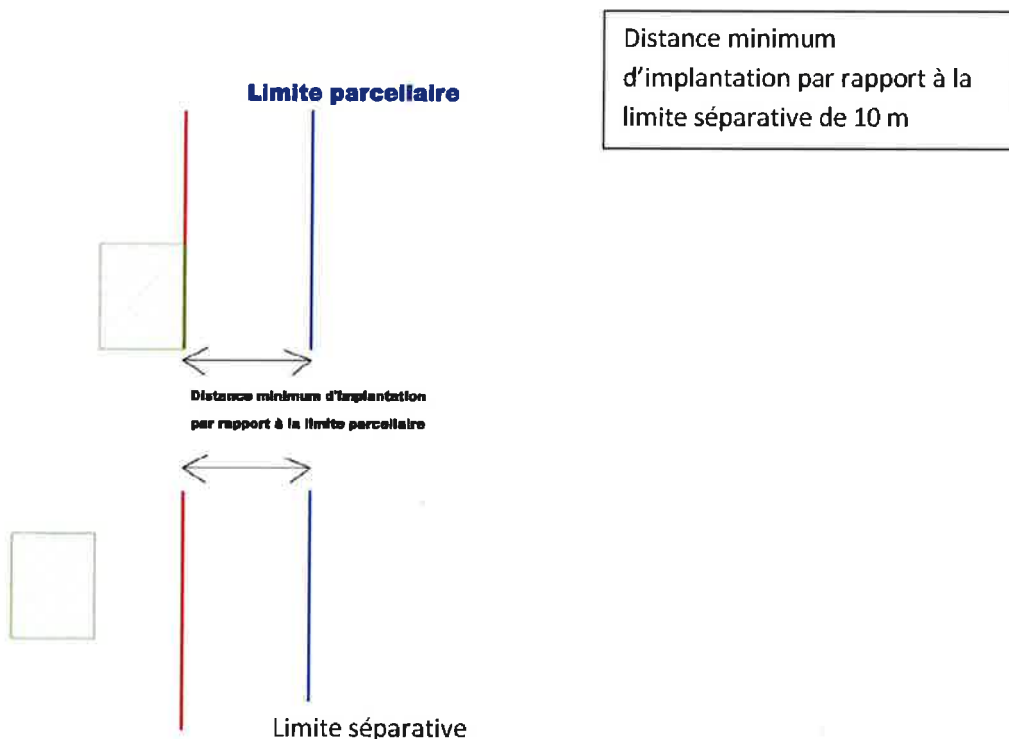
Exceptions pour l'ensemble des zones :

- Les aménagements pour limiter les risques d'inondation et ruissellement.
- Les équipements collectifs liés aux besoins des réseaux (électrique, télécommunication, eau)
- Les équipements et aménagements liés à la présence de captage d'eau potable d'intérêt collectif

ARTICLE N 7, Nj 7, NL 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En zone N :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres, au moins, des limites séparatives.



En Zone Nj, NL

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m minimum des limites séparatives.

Exceptions pour l'ensemble des zones :

- Les aménagements pour limiter les risques d'inondation et ruissellement.
- Les équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau)
- Les équipements et aménagements liés à la présence de captage d'eau potable d'intérêt collectif

ARTICLE N 8, Nj 8, NL 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE N 9, Nj 9, NL 9 - L'emprise au sol des constructions

- En zone N : l'emprise au sol maximale est de 10%
- En zones NL, Nj l'emprise au sol maximale est de 30%

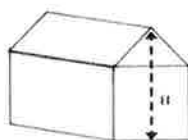
Exceptions pour l'ensemble des zones :

- Les aménagements pour limiter les risques d'inondation et ruissellement.
- Les aménagements et installations liés à la présence de captage d'eau potable d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10, Nj 10, NL 10 - La hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble des zones N, Nj et NL :

Les constructions autorisées ne devront pas dépasser 9 m au faîtage.



$H \leq 9 \text{ m}$

Les abris de jardin lorsqu'ils sont autorisés seront limités à 5 m au faîtage.

Exceptions :

- Les aménagements, constructions et installations liés à la présence de captage d'eau potable d'intérêt collectif.
- Les équipements collectifs liés au besoin des réseaux (électrique, télécommunication, eau)

ARTICLE N 11, Nj 11, NL 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

En Zones N et NL

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs purs ou peintures blanches
- les bardages en tôle ondulée,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature

11.3. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une harmonie de conception.

Les toitures seront de couleur ardoise-bleutée, ou de couleur tuile-orangée. Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés.

11.5. Clôtures

Les clôtures visibles des voies et emprises publiques seront traitées de manière simple et sobre. Ces clôtures seront doublées d'essence locale (confère liste en annexe du présent règlement). Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites.

Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons écologiques recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

En Zone Nj :

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs purs ou peintures blanches
- les bardages en tôle ondulée,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sauf pour les garages.
- Les chalets savoyards
- Les pierres apparentes disposées dans l'enduit

Les bardages des abris de jardin seront de préférence couleur bois, vert, gris.

11.3. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une harmonie de conception.

Aspects de la toiture

Les toitures seront de couleur ardoise-bleutée, ou de couleur tuile-orangée. Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés.

11.4. Clôtures

Clôture en limite de rue ou espace public :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1.20 mètres pouvant être surmonté d'une grille ou d'une barrière (sauf reconstruction d'un mur existant d'une hauteur supérieure)
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
 - soit d'une haie naturelle composée d'essences locales.
- La hauteur totale ne devra pas excéder 1 m 80.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
Les clôtures formées de plaques en ciment sont interdites.

Clôture en limites latérales :

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté ou non d'une grille, barrière ou grillage.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie naturelle composée d'essences locales.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures de plaques de ciment constituées d'une plaque de hauteur maximum de 0.50 m en soubassement, sont admises si les poteaux d'ossature ne forment pas des saillies sur la face externe des parois.

Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons écologiques recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE N 12, Nj 12, NL 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et à la destination des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13, Nj 13, NL 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Pour toute construction ou/et installation, un aménagement paysager est exigé.

Le choix des végétaux doit répondre à une démarche environnementale visant à favoriser la biodiversité. La palette des végétaux retenus sera composée d'essences appartenant à la végétation naturelle potentielle (confère liste de végétaux en annexe du présent règlement).

Espaces boisés classés

Les terrains figurés au plan par un quadrillage vert orthogonal et des cercles sont classés « espaces boisés à conserver et sont soumis aux dispositions des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14, NJ 14, NL14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Article supprimé par la Loi Alur

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

ARTICLE Nh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions de l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements de sols ne répondant pas aux conditions de l'article 2

ARTICLE Nh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les extensions et l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas nuire au paysage
- Les abris de jardins, à condition de ne pas nuire au paysage et à la condition que la surface cumulée ne dépasse pas 12 m².
- Les garages à condition que la surface ne dépasse pas 25 m² et sous condition de ne pas nuire au paysage.
- Les constructions et installations d'intérêt collectif nécessaires au bon fonctionnement des réseaux divers (de type électricité, eau,...) à condition d'une intégration paysagère adaptée.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être limité à celui établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Nh4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

4-2.1. Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur pourra être installé sous réserve de l'accord du gestionnaire.

4-2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

La règle est l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération si le sol le permet, et de préférence une réutilisation de l'eau pluviale.

ARTICLE Nh5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la Loi Alur

ARTICLE Nh6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à 3 m minimum de la voie ou emprise publique.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux locaux techniques d'intérêt public
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)

- Les extensions des constructions existantes, dans ce cas le retrait minimum imposé est celui de l'existant.

ARTICLE Nh7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions des constructions existantes, dans ce cas le retrait minimum par rapport à la limite séparative est celui de l'existant
- Aux locaux techniques d'intérêt public
- Aux installations d'intérêt collectif liés et indispensables au réseau (eau, électricité)

ARTICLE Nh8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Nh9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Nh10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée + combles aménageables ou aménagés (R+Combles)

Pour les autres constructions ou installations, la hauteur au faîtage ne peut dépasser 10 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- A L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale autorisée étant celle de l'existant)

ARTICLE Nh11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage en application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

11.2. Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs purs ou peintures blanches
- les bardages en tôle ondulée,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sauf pour les garages.
- Les chalets savoyards
- Les pierres apparentes disposées dans l'enduit

11.3. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une harmonie de conception.

4. Aspects de la toiture

Pour les constructions d'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

- Soit en ardoises naturelles ou similaire

- Soit en tuiles

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas.
Les panneaux solaires sont autorisés.

Pour les extensions de la construction d'habitation, les couvertures de toiture seront identiques à celle de la construction principale, néanmoins pour des raisons techniques, pourront être autorisées les couvertures:

- Soit en ardoise naturelle ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- soit en tuile ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.

Pour les constructions autres que celles liées à l'habitation ou de l'habitation, les couvertures de toiture autorisées pourront être :

de couleur ardoise-bleutée, ou de couleur tuile-orangée. Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés.

5. Les débords de toits

Les débords de toit sont autorisés jusqu'à 40 cm.

6. La pente des toits :

Les toitures des constructions ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (sauf les toits à la mansard et les toits terrasses).

Les toitures à la mansard sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante, elle sera de préférence végétalisée.

11.4. Les lucarnes

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les lucarnes seront de forme traditionnelle.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et bâtiments annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment ou en bois sont autorisés si leur surface ne dépasse pas 25 m².

Ils doivent être traités en harmonie par rapport à la construction principale du point de vue des couleurs de toiture et d'élévation.

11.6. Clôtures

Clôture en limite de rue ou espace public :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1.20 mètres pouvant être surmonté d'une grille ou d'une barrière (sauf reconstruction d'un mur existant d'une hauteur supérieure)

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'une haie naturelle composée d'essences locales.

La hauteur totale ne devra pas excéder 1 m 80.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques en ciment sont interdites.

Clôture en limites latérales :

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1.20 mètres surmonté ou non d'une grille, barrière ou grillage.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie naturelle composée d'essences locales.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures de plaques de ciment constituées d'une plaque de hauteur maximum de 0.50 m en soubassement, sont admises si les poteaux d'ossature ne forment pas des saillies sur la face externe des parois.

Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons écologiques recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE Nh12- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins et à la destination des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Nh13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Article supprimé par la Loi Alur

Essences végétales recommandées :

Arbres

Cerisier acide
Charme
Châtaignier
Chêne chevelu
Chêne sessile
Coudrier (noisetier)
Erable champêtre
Erable sycomore
Frêne commun
Marronnier
Merisier
Noyer
Orme champêtre
Poirier commun
Pommier sauvage
Robinier faux acacia
Tilleul à petites fleurs

Arbustes

Prunellier
Charmille
Aubépine à deux styles
Cornouiller sanguin
Viorne obier
Néflier
Rosier des champs
Groseiller rouge
Groseiller à maquereaux
Cassissier
Clématite des haies
Chèvrefeuille des bois
Prunellier
Viorne lantane
Viorne Obier
Sureau noir

Aménagement des noues - plantes hygrophytes ou hydrophytes

Arbres - hygrophytes

Saule blanc
Saule fragile
Saule marsault
Frêne à fleur

Définition :

- **les hygrophytes, plantes aquatiques dont l'appareil végétatif est soutenu par l'eau.**
- **Les héliophytes, plantes dressées qui ont avec l'élément aquatique une relation plus ou moins stricte.**
- **Les hygrophytes, plantes des sols humides.**

Héliophytes basses : ornementales

Acorus calamus variegatus
Alisma plantago
Alisma ranunculoides
Butome
Caltha palustris
Caltha polypetala
Carex elata
Laïche faux souchet
Carex orrubae
Cyperus
Scirpe des marais
Equisetum
Iris pseudacorus
Rubanier

Hygrophytes d'accompagnement – se plantent hors de l'eau

Aruncus sylvester
Equisetum telmateia
Eupatorium aromaticum
Euphorbia palustris
Filipendula ulmaria
Inula dysenterica
Iris
Juncus
Ligularia splendens
Lobelia cardinalis
Lysimachia
Lythrum salicaria
Mentha aquatica
Menyanthes trifoliata
Mimulus luteus

Myosotis palustris
Pétasites officinalis
Polygonum bistorta
Tanunculus flammula

Hélophytes hautes

Miscanthus zebrinus
Phalaris arundinacea
Scirpe lacustre

Hydrophytes immergées, libres ou fixées

Ceratophyllum demersum
Utricilaire commune

Hydrophytes flottantes non enracinées

Azolla ranunculoides
Grenouillette

Hydrophytes immergées enracinées

Myriophyllum spicatum
Myriophyllum verticillatum
Potamogeton

Hydrophytes flottantes enracinées

Nymphaea
Polygonum amphibium
Potamogeton natans
Renoncule aquatique

CODE DE L'URBANISME – Partie réglementaire

Article R.123-9 du code de l'urbanisme

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'[article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#), les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'[article R.* 123-11](#) ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'[article L. 122-1-8](#) ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'[article R.* 123-10](#) et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

Article R.123-10 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 - art. 2 JORF 13 juin 2004

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 (1) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées

Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1](#)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article R*123-11 du code de l'urbanisme

Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27](#)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à [l'article L. 130-1](#) ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements,

avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R.* 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

Article R*123-12 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28

Les documents graphiques prévus à l'article R.* 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Article R*123-13 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 1

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ;

3° Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5° Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;
- 6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- 7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- 9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- 10° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- 12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ;
- 13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- 14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 16° Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L. 123-1-11, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2 ;
- 17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;
- 18° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas ;
- 19° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 20° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36

NOTA :

Les articles L. 430-1 à L. 430-9 du code de l'urbanisme ont été abrogés par l'article 15 II de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005.

Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.

Article R*123-14 du code de l'urbanisme

Modifié par [Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1](#)

Les annexes comprennent à titre informatif également :

1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article [L. 126-1](#) ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article [L. 315-2-1](#) (nota) ;

3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles [L. 147-1 à L. 147-6](#) ;

5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles [L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement](#), dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles [L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement](#) ;

7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article [L. 562-2 du code de l'environnement](#) et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;

8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article [L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article [L. 145-5](#).

NOTA :

L'article L315-2-1 est abrogé par l'ordonnance n° 2005-1527, article 22.

Article R*123-14-1 du code de l'urbanisme

Modifié par [Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 30](#)

Dans le cas prévu au 2° de l'article [L. 123-1-4](#), l'établissement public de coopération intercommunale compétent met en place le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au sixième alinéa de l'article [L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions définies par l'article [R. 302-1-4](#) du même code.

Article R.111-1 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Article R.111-2 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par

son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du code de l'urbanisme

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

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

CODE DE L'URBANISME – Partie législative

Article L.111-3 du code de l'urbanisme

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222](#)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L.123-1 du code de l'urbanisme

I.-Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et [L. 121-1](#). Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

II.-Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire. L'établissement public de coopération

intercommunale compétent engage une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire lorsqu'il le décide et, au plus tard, lorsqu'il révisé un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par la Métropole de Lyon, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du même code. Il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsqu'une communauté de communes de moins de 30 000 habitants élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 du code des transports élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, ce plan comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Lorsque le programme local de l'habitat ou le plan de déplacements urbains arrive à échéance ou lorsque l'expiration du délai de validité du programme local de l'habitat ou du plan de déplacements urbains intervient avant la délibération portant approbation d'un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, ce programme ou ce plan peut être prorogé jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme. Cette prorogation est décidée, pour une durée de trois ans renouvelable une fois, par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et après accord du préfet de département.

Il en est de même lorsqu'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale est révisé pour intégrer les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

III.-Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

IV.-Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

V.-En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire

communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

En cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation par voie juridictionnelle de l'intégralité d'un plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, celui-ci peut approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune concernée.

VI.-Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article L.123-1-2 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II : L'article L. 123-1-2 du même code, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date ou lorsque ce débat n'est pas exigé avant la date de notification aux personnes publiques associées.

Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 \(V\)](#)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 \(V\)](#)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à [l'article L. 302-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux [articles L. 1214-1 et L. 1214-2](#) du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à [l'article L. 122-1-9](#) du présent code.

Article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 157 (V)

I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

~~1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;~~

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le septième alinéa du présent 6° n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ni aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à [l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#) concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Article L.123-1-8 du code de l'urbanisme

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Article L.123-1-13 du code de l'urbanisme

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Article L.123-2 du code de l'urbanisme

Modifié par [LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32](#)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

Article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

Créé par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 15 JORF 3 juillet 2003

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article L.123-5 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L.123-17 du code de l'urbanisme

Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 4 JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Stationnements

Article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même II. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies à [l'article L. 332-7-1](#) du présent code.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L123-1-13 du code de l'urbanisme

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Archéologie préventive

Article L.332-6 du code de l'urbanisme

Modifié par [LOI n°2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 \(V\)](#)

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article [L. 332-11-3](#) ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article [L. 332-6-1](#). Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en

vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

Article L.425-11 du code de l'urbanisme

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

Article R.425-31 du code du patrimoine

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Article L.524-2 du code du patrimoine

Modifié par Loi n°2004-804 du 9 août 2004 - art. 17 (V) JORF 11 août 2004

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Article L.524-3 du code du patrimoine

Modifié par Loi n°2004-804 du 9 août 2004 - art. 17 (V) JORF 11 août 2004

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation, au prorata de la surface hors oeuvre nette effectivement destinée à cet usage, les constructions de logements réalisées par une personne physique pour elle-même ainsi que les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles, forestiers ou pour la prévention des risques naturels.

Article L.524-4 du code du patrimoine

Modifié par [Loi n°2004-804 du 9 août 2004 - art. 17 \(V\) JORF 11 août 2004](#)

Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est :

- a) Pour les travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, à l'exception des lotissements, la délivrance de cette autorisation ou la non-opposition aux travaux ;
- b) Pour les travaux et aménagements autres que ceux mentionnés au a et donnant lieu à une étude d'impact, à l'exception des zones d'aménagement concerté, l'acte qui décide, éventuellement après enquête publique, la réalisation du projet et en détermine l'emprise ;
- c) Pour les autres travaux d'affouillement, le dépôt de la déclaration administrative préalable.

Dans le cas où l'aménageur souhaite que le diagnostic soit réalisé avant la délivrance de l'autorisation préalable ou la non-opposition aux travaux mentionnée au a ou avant l'édition de l'acte mentionné au b, le fait générateur de la redevance est le dépôt de la demande de réalisation du diagnostic.

Espaces boisés classés

Article R130-1 du code de l'urbanisme

Modifié par [Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3](#)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5^e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R*130-2

Modifié par Décret 2007-18 2007-01-05 art. 4 III, IV, V JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

En application de l'article L. 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

CODE RURAL – Partie législative

Article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime

Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 59

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

La reconstruction après sinistre

Article L111-3 du code de l'urbanisme

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

« Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment »

Aléa retrait-gonflement des argiles

Source BRGM

- **Nature du phénomène**

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les **mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'**évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché

Ces mouvements sont liés à la **structure interne** des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 μm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en **feuillets**, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un **gonflement**, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les **smectites** et quelques **interstratifiés**, possèdent de surcroît des **liaisons particulièrement lâches entre feuillets** constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des **variations importantes** de volume du matériau.

- **Manifestation des dégâts**

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De **fortes différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'**hétérogénéité du sol** ou lorsque les fondations présentent

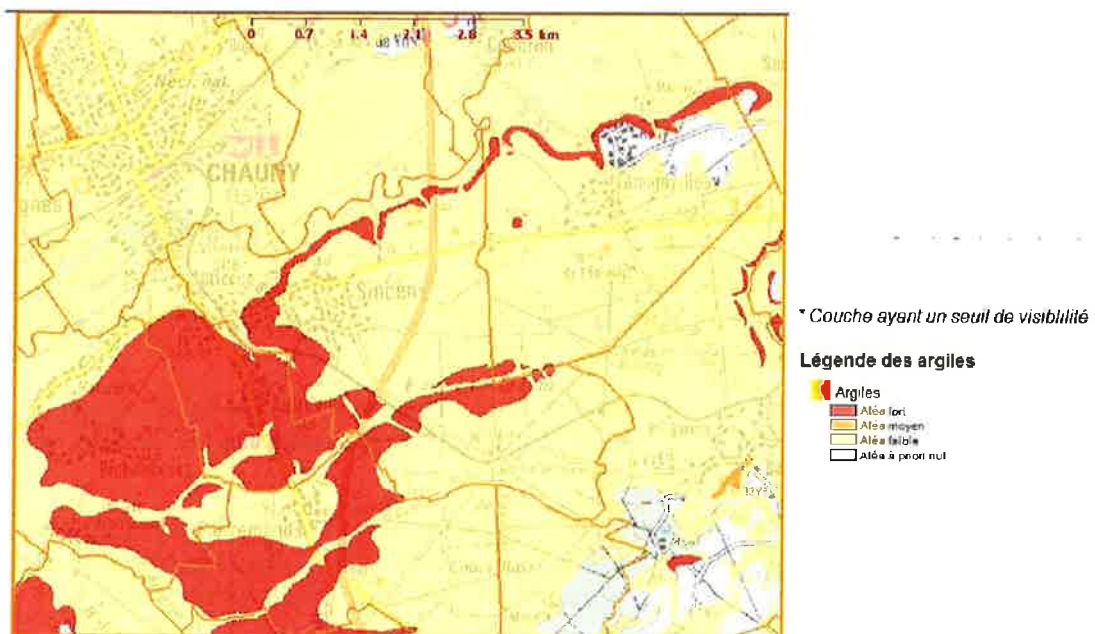
des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des **sous-sols partiels** notamment, ou des pavillons construits sur **terrain en pente**).

Les **maisons individuelles** sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout **fondés** de manière relativement **superficielle** par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans **études géotechniques préalables** qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

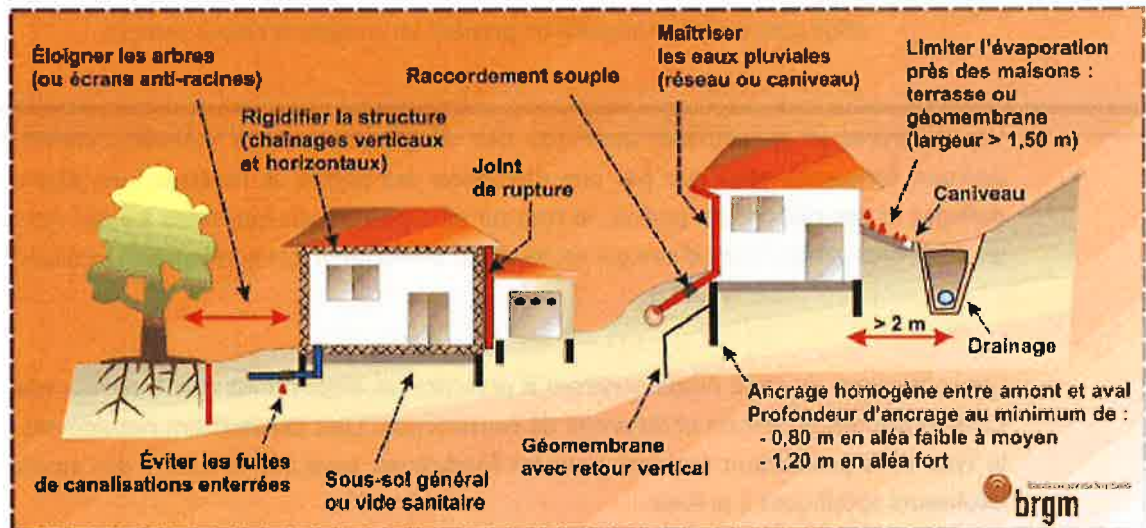
Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une **distorsion des portes et fenêtres**, une **dislocation des dallages** et des cloisons et, parfois, la **rupture de canalisations enterrées** (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les **dispositions constructives** adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le **type et la profondeur requises pour les fondations**, ainsi que la nature des **aménagements extérieurs** spécifiques à prévoir.



Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels (PPR)** qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux

pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un **dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

