



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de NEUVILLE-SUR-AIN.

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

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après restent applicables :

- *Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*
- *Article R. 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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



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

- *Article R. 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
- *Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.*
- *Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

- Les futures clôtures doivent respecter la servitude de marchepied EL₃ en rive gauche et droite de la rivière d'Ain.

3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :

- le sursis à statuer,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- les règles d'urbanisme des lotissements* maintenus (article L 315-2-1).
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB qui comprend les secteurs UBa et UBb ;
 - **La zone Upv (urbaine photovoltaïque) ;**
 - La zone UX.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 2AU.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend les secteurs NL, Np et Ns.

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

Le plan local d'urbanisme définit également :

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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



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

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

- L'édification des clôtures* est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers* sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L. 311-2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés*.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L. 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir est exigé dans la zone UA.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 6 - LEXIQUE ET RAPPELS

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

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation, annexé au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole suivantes :
 - Les bâtiments agricoles et les installations, classées* ou non pour la protection de l'environnement, nécessaires aux exploitations agricoles.
 - Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes* nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
 - Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires pour faciliter l'irrigation.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation, complémentaires à une exploitation agricole.
- Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et accessoires à une exploitation agricole existante : camping à la ferme*, gîtes ruraux dans la limite de 250 m² de SHON*, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes pédagogiques, ...
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif respectant le caractère agricole de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

- Les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les clôtures*.
- Les démolitions.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

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

- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles comprenant des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être éloignés au moins de 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, des sièges d'exploitations agricoles existants doivent être éloignés au moins de 50 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans l'article 2 des Dispositions Générales, reste applicable.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.



- L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Autoroute A 40 :

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

2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- 15 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales.
- 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...
 - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.

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

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

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente et la ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau. Ils doivent être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

B. Clôtures

- La hauteur totale des éléments de clôture* ne doit pas dépasser 1,50 mètres. Les clôtures* doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, d'une barrière ou d'une murette - hauteur maximale 1 mètre - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.
- Toutefois, la hauteur des clôtures* peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures* doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits des murettes et des murs doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges).

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, ...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que colonnes supportant des linteaux notamment cintrés.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges).
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

B. Prescriptions applicables aux constructions de conception contemporaine

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

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

1) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente doit être comprise entre 30 et 60 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés à une construction de taille plus importante ou implantés en limite séparative.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

2) Débords

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,40 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.



3) Types de couvertures

- Les couvertures en fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les couleurs des toitures doivent être conformes à l'une de celles déposées en mairie.

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Façades

- Les bardages à l'état brut et les couleurs vives sont interdits.

2) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et leur pente, sauf celle des serres qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 60 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés à une construction de taille plus importante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum.

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

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

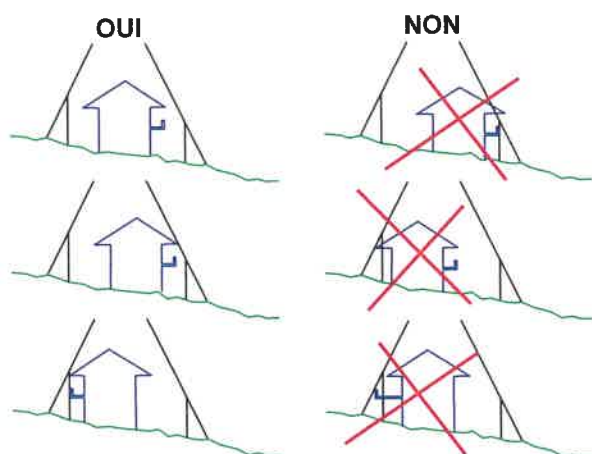
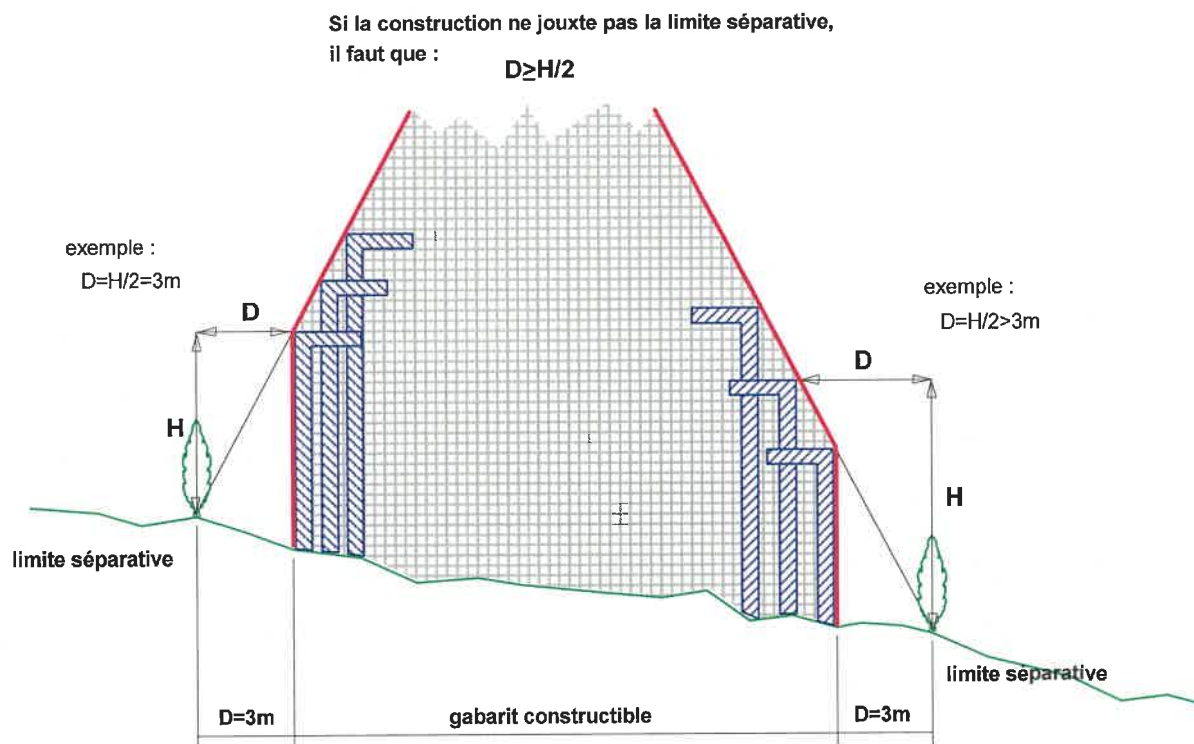


SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 7

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

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

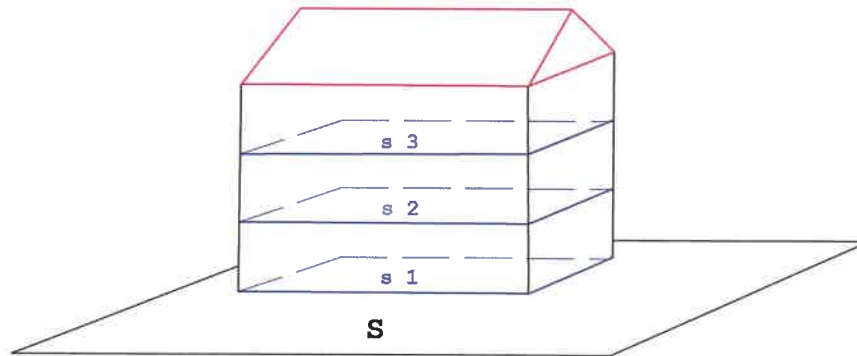


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

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

Article 14

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





LEXIQUE ET RAPPELS

Adaptation mineure

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

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

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

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

Aires de stationnement

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

Aires de jeux et de sports

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

Alignement

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

Aménagement

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

Annexe

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

Association Foncière Urbaine (A.F.U.)

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

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

1) Camping

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

Règles nationales

Camping interdit :

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

Caractère habituel et seuils quantitatifs :

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

Règles locales

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

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

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

2) Stationnement des caravanes

Définition

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

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

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

Règles de stationnement

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

- Terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés (et non simplement déclarés) ;
- Terrains affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs ;
- Villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Terrains affectés au garage collectif des caravanes (article R. 443-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (article R. 443-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Aires de stationnement* ouvertes au public et dépôts de véhicules mentionnés à l'article R. 442-2 b du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

3) Habitations légères de loisirs (HLL)

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

Réglementation

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

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

L'implantation d'une HLL sur les terrains visés ci-dessus est exemptée de permis de construire si elle mesure moins de 35 m² de SHON ou s'il s'agit de remplacer une HLL par une autre de superficie égale ou inférieure. Dans ces cas, il suffit de souscrire la déclaration préalable visée à l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme. Au-delà de 35 m² de SHON, l'implantation est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire.

Camping et stationnement des caravanes dans les terrains aménagés

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

Camping à la ferme

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

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

Caravane

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

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

Carrière

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

Changement de destination

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La surface du terrain à considérer :

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

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

Constructions

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

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

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

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

Constructions à usage d'habitation

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

Constructions à usage de commerce et d'artisanat

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

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

Constructions à usage industriel

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

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

Constructions à usage de stationnement

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

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

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

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

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

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

Défrichements

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

Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Droit de préemption

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

Emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

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

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

Emprise publique

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

Equipements collectifs

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

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

1) Les équipements d'infrastructures

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

2) Les équipements de superstructures

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

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

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

1) Un large champ d'application :

- Quant à la nature du boisement : il peut s'agir suivant les termes de l'article L. 130-1 des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.
- Quant à l'existence même du boisement : le classement peut s'appliquer non seulement aux espaces boisés existants mais aussi aux espaces boisés à créer.

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

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

2) Faculté ou obligation :

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

3) Conséquences :

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

Le défrichement est interdit.

Est également interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Extension

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

Extension mesurée

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

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

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

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

- L'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement. La notion peut aussi concerner des bâtiments recevant des activités, l'extension doit permettre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance ;
- Le terrain : plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement ;
- Le site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension.

Golf

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

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

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

Hauteur

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

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

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

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

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

Installation classée (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Installations et travaux divers

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

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

- Les parcs d'attraction* et les aires de jeux et de sports* ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol* dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 mètres.

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

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

Occupation et utilisation du sol

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

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

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

2) Enumération des occupations et utilisations des sols :

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

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

- Les clôtures : dès qu'un Plan Local d'Urbanisme est rendu public, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions : dans certaines zones ou certains secteurs de zone (article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme) le Plan Local d'Urbanisme peut soumettre les démolitions à autorisation (permis de démolir) ;
- Les coupes et abattages d'arbres : dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les défrichements ;
- Les constructions : elles sont réparties en 9 catégories :
 - L'habitation ;
 - L'hébergement hôtelier ;

- Les bureaux ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Opérations d'aménagement d'ensemble

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

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

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

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

Parc résidentiel de loisirs

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

Parcelle

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



Permis de construire

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

Permis de démolir

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

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

1) Champ géographique :

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

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

2) La décision :

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

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

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

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

Plan de masse

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme font apparaître dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales (article R. 123-12 3° du Code de l'Urbanisme).

Projet d'intérêt général

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

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

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

Schéma d'aménagement

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

Schéma de cohérence territoriale

1) Objet :

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

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

2) Effets juridiques :

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



Servitudes d'urbanisme

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

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

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

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par trois traits :

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

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

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

Stationnement de caravanes

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

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

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

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

Sol naturel

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

Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

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

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

Terrain

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

U.T.N.

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

1) Définition :

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

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



2) Autorisation :

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

ZAC

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme doit préciser :

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

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

ZNIEFF

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

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

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

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