

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de SAINT-JUST**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**5**

**Révisé le 28 janvier 1994**

Modifié le 1<sup>er</sup> août 1996

Mis à jour le 7 novembre 1996

Modifié le 1<sup>er</sup> juin 2001

Mis en compatibilité le 31 janvier 2005

Modifié le 20 juillet 2007

**Révisé le 6 novembre 2013**



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 3
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 8
<b>I – Dispositions applicables à la zone U</b>	page 9
<b>II – Dispositions applicables à la zone UX</b>	page 17
<b>CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	page 25
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	page 35
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	page 45
<b>ANNEXES - Définitions</b>	page 54

**CHAPITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **Saint-Just**.

## ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
  - ◆ Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
  - ◆ Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
  - ◆ Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
  - ◆ Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
  - ◆ Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,
  - ◆ Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
  - ◆ Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
  - ◆ Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
  - \* les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
  - \* les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - \* le sursis à statuer,
  - \* le droit de préemption urbain,
  - \* les vestiges archéologiques.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ◆ Le territoire de Saint-Just couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :  
Zone U et zone UX.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement : Zones 1 AU et 2 AU

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement :  
Zones A avec les secteurs Ad (habitat diffus) et As (secteur agricole strict)

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nd (habitat diffus), Nj (jardins, parcs), NI (loisirs) et Np (protection, paysage).

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ◆ Le plan Local d'Urbanisme définit également :
- ◆ Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- ◆ Les boisements classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- ◆ Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (constructions, éléments boisés),
- ◆ Les secteurs affectés par le bruit au bord de la RD 979,
- ◆ Dans le domaine de la diversité de l'habitat, les zones 1AU concernées par l'application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme (voir le PADD, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation).

## **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 des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.  
L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.  
L'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.
- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :
  - \* lotissements
  - \* terrains de camping,
  - \* parcs résidentiels de loisirs,
  - \* terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - \* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
  - \* aménagement d'un golf,
  - \* aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
  - \* garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,

\* affouillements et exhaussements des sols.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1-5 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 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 ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).
- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, 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 le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (voir ci-après).
- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, peut être également autorisée, sauf dispositions contraires du PLU, 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 initiales de ce bâtiment.

## **ARTICLE 6 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage (liste exhaustive à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme):
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureau,
  - de commerce,
  - d'artisanat,
  - d'industrie,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôts,
  - de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les clôtures et les murs de soutènement
- les opérations d'aménagement à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,

- affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, caravanes, et camping-cars,
  - les habitations légères de loisirs
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **ARTICLE 7 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

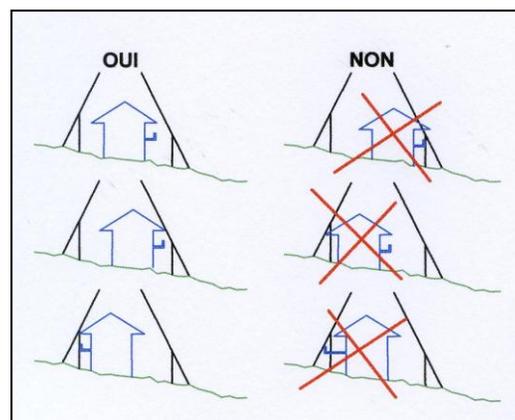
Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication ...).

## **ARTICLE 8 – PRECISIONS POUR LES ARTICLES 7 DU PRESENT REGLEMENT**

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.



## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (zones U)**

*Article R 123-5 du code de l'urbanisme :*

*Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

A Saint-Just, les zones U recouvrent deux types de secteurs :

- ◆ Zone U : Le village avec ses noyaux anciens des divers quartiers et ses quartiers contemporains périphériques.

Les constructions sont édifiées à l'alignement des voies ou en retrait, généralement en ordre discontinu.

La zone U est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre notamment des habitations, hébergements hôteliers, services nécessaires à la population, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

- ◆ Zone UX : la zone d'activité économique. Elle est destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services.

Ces zones U et UX sont équipées des réseaux publics.

## **I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

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

- les constructions à usage agricole et industriel
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

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

- ◆ Les aménagements de constructions existantes, les constructions, et les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

### **ARTICLE U 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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, des engins de déneigement, et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Les accès doivent être réalisés, lorsque c'est possible, sur une limite séparative du tènement de façon à les regrouper.
- ◆ Aucun nouvel accès ne peut être créé sur la RD 979.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

## **2 – VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ 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.

### **◆ Assainissement des eaux usées**

Toute construction, de quelque nature que ce soit, occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

### **◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

La récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doivent être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Une étude spécifique doit être prévue pour chaque opération.

Des puits perdus, et/ou tranchées drainantes ou autres dispositifs, doivent être envisagés pour soulager les réseaux.

♦ **Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public**

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

♦ **Eclairage des voies**

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

**ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait compatible avec l'environnement bâti.

La distance est comptée depuis le nu extérieur du mur, toutes les avancées du bâtiment (balcons, saillies, forgets, montées d'escaliers, etc ...) étant exclues.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

♦ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

♦ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles constituent des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres, mesurés sur la limite séparative, et elles ne présentent pas de débord de toiture.

Pour les constructions ne dépassant pas 3,50 mètres, et présentant un débord de toiture, le recul de ce débord (gouttière comprise quand elle existe) par rapport à la limite sera de 1,50 mètre.

En cas de débord de toiture, ou d'élément de saillie en façade, le retrait s'applique au débord et non pas à la façade de la construction.

- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

- \* Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- \* Elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- ◆ Concernant l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas au présent règlement, il est possible de la réaliser dans la continuité du bâtiment existant.
- ◆ L'implantation est libre pour les bâtiments à usage d'annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m<sup>2</sup>.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

Non réglementé.

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

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

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres. Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur maximale est fixée à 4,50 m.
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **❖ Spécificités pour la restauration du bâti ancien identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :**

Le caractère d'origine du bâtiment et les éléments caractéristiques de l'architecture doivent être préservés.

#### **❖ Implantation et volume :**

- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.  
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ◆ Les exhaussements de sol autour des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine.
- ◆ Les pignons ou façades aveugles sur la voie publiques sont interdits.

#### **❖ Couvertures :**

- ◆ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge ou rouge vieilli (rouge vif interdit) excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, puits de lumière ...
- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter une pente de toit de 20 %.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison ou dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).

- ◆ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire (chéneau compris). Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faitage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

#### ❖ **Éléments de surface :**

- ◆ Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- ◆ Les murs en matériaux de maçonnerie bruts doivent être crépis.
- ◆ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- ◆ Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, et les architectures étrangères à la région sont interdites.

#### ❖ **Les clôtures :**

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales locale (cf article 13).
- ◆ Les murs pleins et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis.
- ◆ Les écrans plastifiés sont interdits.
- ◆ La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- ◆ Précisions sur les hauteurs :
  - Si un soubassement apparent est envisagé, sa hauteur maximale doit être de 50 cm,
  - Si un mur plein est envisagé (autorisé excepté pour des raisons de sécurité routière), sa hauteur maximale doit être de 1 mètre.
- ◆ 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 d'insertion dans le site.
- ◆ Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait (cf article 13).
- ◆ Les murs de soutènement du terrain naturel ne sont pas concernés par ces prescriptions.

#### ❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- \* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- \* Les serres et capteurs solaires en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre ou de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientations de façades ...).

## ARTICLE U 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public ou des voies de desserte collective.

◆ Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

◆ Il est exigé au minimum :

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

- ✓ 2 places par logement
- ✓ A partir de 2 logements, il est exigé, pour les véhicules des visiteurs, 1 place supplémentaire par logement (calcul sur l'ensemble de l'opération), à prévoir dans un ou plusieurs espaces collectifs.
- ✓ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- ✓ En revanche, elles s'appliquent en cas de division de la construction en plusieurs logements.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour les activités artisanales :** 1 place pour 1 emploi, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service et les visiteurs.

- **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ✓ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 1 employé
- ✓ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ✓ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- ✓ destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

- **Pour les constructions et installations à usage médical ou para-médical :** 1 place de stationnement pour 3 lits et 1 place pour 2 employés.

#### ♦ Modalités d'application :

- ✓ Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ✓ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ✓ Des dispositions différentes quant au nombre de places de stationnement peuvent être admises en fonction des besoins spécifiques à certaines activités.
- ✓ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

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

Lorsque le bénéficiaire d'un permis (...) ne peut satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, il peut être tenu quitte en justifiant, pour ces places, 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'habitation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis (...) peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1. *Le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.*

#### **ARTICLE U 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

#### **ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent permettre le raccordement de toutes les constructions autorisées.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles ou de bureaux et services.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies parallèlement.

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

- ◆ Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- ◆ Les nouveaux logements,
- ◆ Le changement de destination des bâtiments existants pour l'habitation,
- ◆ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- ◆ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

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

- ◆ **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes répondant aux conditions rappelées au second paragraphe :**

- \* Les constructions à usage :
  - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
  - . industriel
  - . de bureaux.
- \* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement
- \* L'aménagement et l'extension des bâtiments d'activités existants
- \* La reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume précédent à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- ◆ Les réutilisations de constructions existantes, les constructions, et les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE UX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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, des engins de déneigement, et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Les accès doivent être réalisés, lorsque c'est possible, sur une limite séparative du tènement de façon à les regrouper.
- ◆ Aucune nouvelle construction ne peut prendre accès sur la RD 979.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

### **2 – VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau

### **◆ Assainissement des eaux usées**

Toute construction, de quelque nature que ce soit, occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

### **◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

La récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doivent être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Une étude spécifique doit être prévue pour chaque opération.

Des puits perdus, et/ou tranchées drainantes ou autres dispositifs, doivent être envisagés pour soulager les réseaux.

### **◆ Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public**

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### **◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

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

Non réglementé.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal dans les conditions suivantes :

- ✓ Pour la RD 979 : 35 mètres par rapport à l'alignement de la voie existant ou futur
- ✓ Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie existant ou futur.

La distance est comptée depuis le nu extérieur du mur, toutes les avancées du bâtiment (balcons, saillies, forgets, montées d'escaliers, etc ...) étant exclues.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 5$ ).

◆ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles constituent des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- \* Quand les impératifs techniques de deux activités voisines le justifient.

◆ L'implantation est libre pour les bâtiments à usage d'annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m<sup>2</sup>.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

Non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,50.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.

- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- ◆ Toutefois la hauteur des bâtiments, ouvrages ou installations ne pourra en aucun cas dépasser les altitudes imposées par les servitudes de dégagement de l'aérodrome de Bourg-Ceyzériat (portées sur le plan des servitudes, étant précisé que ces courbes définissent des pans inclinés).

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **❖ Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.  
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine.

### **❖ Eléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures, et les couvertures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les murs en matériaux de maçonnerie bruts doivent être crépis.
- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, et les architectures étrangères à la région sont interdites.

### ❖ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales locales (cf article 13).
- Les murs pleins et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis.
- Les écrans plastifiés sont interdits.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.
- Précisions sur les hauteurs :
  - Si un soubassement apparent est envisagé, sa hauteur maximale doit être de 0,50 mètre,
  - Si un mur plein est envisagé (autorisé excepté pour des raisons de sécurité routière), sa hauteur maximale doit être de 1 mètre.
- 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 d'insertion dans le site.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait (cf article 13).
- Les murs de soutènement du terrain naturel ne sont pas concernés par ces prescriptions.

### ❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- \* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- \* Les serres et capteurs solaires en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre ou de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientations de façades ...).

## **ARTICLE UX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues (dont vélos), correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public ou des voies de desserte collective.

◆ Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

◆ Il est exigé au minimum pour **les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales et industrielles** : 1 place pour 1 emploi, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service et les visiteurs.

◆ **Modalités d'application :**

✓ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

✓ Des dispositions différentes quant au nombre de places de stationnement peuvent être admises en fonction des besoins spécifiques à certaines activités.

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

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

Lorsque le bénéficiaire d'un permis (...) ne peut satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, il peut être tenu quitte en justifiant, pour ces places, 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'habitation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis (...) peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1. *Le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.*

## **ARTICLE UX 13 – REALISATION DE PLANTATIONS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- Les marges de reculement le long des voies doivent être végétalisées comme indiqué dans les orientations d'aménagement : bande de 3 mètres (arbres à haute tige et arbustes plus bas, sans créer un rideau opaque).
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup>.
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

**ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent permettre le raccordement de toutes les constructions autorisées.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (zones AU)**

*Au vu de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, ces zones à urbaniser correspondent à :*

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Comme les zones U, ces zones sont multi-fonctionnelles : elles peuvent comprendre des habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

Utilisation de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme : les opérations prévues dans les zones 1 AU doivent comporter un minimum de logements locatifs aidés (voir en parallèle le PADD, les OAP, et la trame superposée sur le plan de zonage).

- \* environ 60% pour la zone des Ayes,
- \* environ 30% pour la zone de la Source,
- \* et environ 36% pour la zone de L'Alagnier.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

❖ **des zones 2 AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

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

### ❖ **Dans la zone 1 AU**, sont interdits :

- ◆ les constructions à usage agricole, artisanal et industriel
- ◆ les commerces si les bâtiments dépassent une surface de vente de 300 m<sup>2</sup>
- ◆ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

### ❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites :

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

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

### **1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

#### ❖ **Dans la zone 1 AU :**

- ◆ Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- ◆ L'opération d'aménagement envisagée doit présenter les caractères suivants :
  - elle doit présenter un schéma d'aménagement et des principes compatibles avec les Orientations d'aménagement,
  - elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

#### ❖ **Dans la zone 2 AU :**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

### **2 – Conditions générales :**

- ◆ Les constructions à usage de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

#### ◆ **Sont seuls admis en zone 2 AU :**

- \* les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,

- \* les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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, des engins de déneigement, et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Les accès doivent être réalisés, lorsque c'est possible, sur une limite séparative du tènement de façon à les regrouper.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

### **2 – VOIRIE**

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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

### **◆ 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.

### **◆ Assainissement des eaux usées**

Toute construction, de quelque nature que ce soit, occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

### **◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

La récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doivent être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Une étude spécifique doit être prévue pour chaque opération.

Des puits perdus, et/ou tranchées drainantes ou autres dispositifs, doivent être envisagés pour soulager les réseaux.

### **◆ Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public**

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### **◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

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

Non réglementé.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait compatible avec l'environnement bâti.
- Le long de la RD 979, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- La distance est comptée depuis le nu extérieur du mur, toutes les avancées du bâtiment (balcons, saillies, forêts, montées d'escaliers, etc ...) étant exclues.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

◆ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- \* Elles constituent des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres, mesurés sur la limite séparative, et elles ne présentent pas de débord de toiture.

Pour les constructions ne dépassant pas 3,50 mètres, et présentant un débord de toiture, le recul de ce débord (gouttière comprise quand elle existe) par rapport à la limite sera de 1,50 mètre.

En cas de débord de toiture, ou d'élément de saillie en façade, le retrait s'applique au débord et non pas à la façade de la construction.

- \* Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- \* Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- \* Elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- ◆ L'implantation est libre pour les bâtiments à usage d'annexes dont la hauteur au faitage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m<sup>2</sup>.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

Non réglementé.

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

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

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres. Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur maximale est fixée à 4,50 m.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **❖ Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.  
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine.
- Les pignons ou façades aveugles sur la voie publiques sont interdits.

### ❖ **Couvertures :**

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge ou rouge vieilli (rouge vif interdit) excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, puits de lumière ...
- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter une pente de toit de 20 %.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison ou dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire (chéneau compris). Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faitage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

### ❖ **Éléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les murs en matériaux de maçonnerie bruts doivent être crépis.
- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, et les architectures étrangères à la région sont interdites.

### ❖ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales locales (cf article 13).
- Les murs pleins et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis.
- Les écrans plastifiés sont interdits.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- Précisions sur les hauteurs :
  - Si un soubassement apparent est envisagé, sa hauteur maximale doit être de 50 cm,
  - Si un mur plein est envisagé (autorisé excepté pour des raisons de sécurité routière), sa hauteur maximale doit être de 1 mètre.
- 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 d'insertion dans le site.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait (cf article 13).
- Les murs de soutènement du terrain naturel ne sont pas concernés par ces prescriptions.

#### ❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- \* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- \* Les serres et capteurs solaires en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre ou de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientations de façades ...).

### **ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public ou des voies de desserte collective.
- ◆ Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ Il est exigé au minimum :
  - **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - ✓ 2 places par logement
    - ✓ A partir de 2 logements, il est exigé, pour les véhicules des visiteurs, 1 place supplémentaire par logement (calcul sur l'ensemble de l'opération), à prévoir dans un ou plusieurs espaces collectifs.
    - ✓ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
    - ✓ En revanche, elles s'appliquent en cas de division de la construction en plusieurs logements.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
  - ✓ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 1 employé
  - ✓ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - ✓ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
  - ✓ destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- **Pour les constructions et installations à usage médical ou para-médical** : 1 place de stationnement pour 3 lits et 1 place pour 2 employés.

#### ◆ **Modalités d'application :**

- ✓ Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ✓ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ✓ Des dispositions différentes quant au nombre de places de stationnement peuvent être admises en fonction des besoins spécifiques à certaines activités.
- ✓ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- ✓ Article L 123-1-12 du code de l'urbanisme :  
 Lorsque le bénéficiaire d'un permis (...) ne peut satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, il peut être tenu quitte en justifiant, pour ces places, 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'habitation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement aux mêmes conditions.  
 En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis (...) peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1. *Le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.*

## **ARTICLE AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

#### ◆ **Éléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, d'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation.

**◆ Obligation de planter :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup>.
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agréments certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

**ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent permettre le raccordement de la zone avec toutes les constructions autorisées.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

*Article R 123-7 - zones agricoles (A) :*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

A Saint-Just, la zone A comprend :

- ◆ un secteur Ad (habitat diffus).
- ◆ un secteur As (strict)

La zone A comprend un graphisme particulier correspondant aux éléments bâtis ou boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et aux espaces boisés classés (application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

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

- ◆ Les nouvelles constructions autres que celles mentionnées à l'article A 2
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés, autres que ceux mentionnés à l'article 2
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les dépôts de véhicules
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ◆ Dans le secteur As, toute construction excepté les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

### **1 – Sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :**

- ◆ Les nouvelles constructions à usage :
  - ◇ agricole (bâtiments techniques)
  - ◇ d'habitation attenantes ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (rayon de 50 mètres) ainsi que les vérandas, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ◆ L'extension des constructions existantes à usage d'activité agricole (bâtiments techniques)
- ◆ L'aménagement, et l'extension des constructions existantes à usage d'habitations nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de ce PLU
- ◆ Les nouveaux bâtiments d'élevage liés à un nouveau siège d'exploitation, à l'exclusion des élevages de type familial, s'il est éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles affectées à l'habitation
- ◆ La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la sécurité
- ◆ Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
  - ◇ les gîtes dans des constructions existantes,
  - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
  - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, ... à condition d'être attenant ou à proximité immédiate (rayon de 50 m) des bâtiments d'exploitation.
  - ◇ les fermes pédagogiques.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

## **2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :**

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et notamment :
  - Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
  - Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
  - Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
  - Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire
  - Les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de l'aérodrome.
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre sauf en cas de gêne pour la circulation et pour la sécurité.
- ✓ Les exhaussements, écrêttements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ✓ Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante.

## **3 – Dans le secteur Ad sont admis :**

- L'aménagement des habitations existantes dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- Le changement de destination à vocation d'habitat et d'activité non polluante et non bruyante dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'annexes et de vérandas lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante.
- les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante.

## **ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Aucun nouvel accès ne peut être créé sur les RD 936 et 979.

## **2 - VOIRIE**

- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau

### **◆ Assainissement des eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

### **◆ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

La récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doivent être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Une étude spécifique doit être prévue pour chaque opération.

Des puits perdus, et/ou tranchées drainantes ou autres dispositifs, doivent être envisagés pour soulager les réseaux.

♦ **Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public**

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme 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**

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

• **Dans la zone A :**

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
<b>RD 936 et 979</b>	Habitations : 35 m par rapport à l'alignement de la voie Agricoles : 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie
<b>Autres voies</b>	5 m par rapport à l'alignement de la voie

• **Dans le secteur Ad :**

- ♦ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie existant ou futur.
- ♦ Des implantations différentes peuvent être envisagées :
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
  - pour l'extension des constructions existantes,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - pour les constructions à usage d'annexe dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, excepté le long de la RD 979.
- La distance est comptée depuis le nu extérieur du mur, toutes les avancées du bâtiment (balcons, saillies, forêts, montées d'escaliers, etc ...) étant exclues.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

- **Dans la zone A :**

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 5 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 5$ ).

- **Dans le secteur Ad :**

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 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

\* L'implantation est libre pour les bâtiments à usage d'annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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

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

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette) avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :
  - ♣ (R+1) 8 mètres pour les bâtiments d'habitation,
  - ♣ 12 mètres pour les bâtiments techniques,
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.
- ◆ Dans le secteur Ad, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres. Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur est fixée à 4,5 m.

- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
  - \* pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...)
  - \* en cas de reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **❖ Spécificités pour la restauration du bâti ancien identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :**

Le caractère d'origine du bâtiment et les éléments caractéristiques de l'architecture doivent être préservés.

#### **❖ Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.  
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine.
- Les pignons ou façades aveugles sur la voie publiques sont interdits.

#### **❖ Couvertures :**

- Pour les bâtiments d'habitation, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge ou rouge vieilli (rouge vif interdit) excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, puits de lumière ...

Pour les bâtiments techniques, les couvertures doivent être réalisées en matériaux de teinte rouge à rouge-vieilli (rouge vif interdit), excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, puits de lumière ...

- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter une pente de toit de 20 %.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison ou dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire (chéneau compris). Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas et de bâtiments techniques.

#### ❖ **Éléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les murs en matériaux de maçonnerie bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.  
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

#### ❖ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales locales (cf article 13).
- Les murs pleins et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis.
- Les écrans plastifiés sont interdits.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Précisions sur les hauteurs :
  - Si un soubassement apparent est envisagé, sa hauteur maximale doit être de 50 cm,
  - Si un mur plein est envisagé (autorisé excepté pour des raisons de sécurité routière), sa hauteur maximale doit être de 1 mètre.

- 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 d'insertion dans le site.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait (cf article 13).
- Les murs de soutènement du terrain naturel ne sont pas concernés par ces prescriptions.

#### ❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés uniquement sur les bâtiments :

- \* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- \* Les serres et capteurs solaires en toitures
- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre ou de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientations de façades ...).

### **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public ou des voies de desserte collective.
- ◆ Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

### **ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS**

#### ◆ **Espaces boisés classés :**

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

#### ◆ **Éléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, d'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation.

◆ **Obligation de planter :**

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- ✓ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ✓ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent permettre le raccordement des constructions autorisées.

## **C H A P I T R E V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

*Article R 123-8 - zones naturelles (N) :*

*Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

A Saint-Just, la zone N comprend 4 secteurs :

- Nd « habitat diffus »
- Nj « jardins, parcs »
- NI « loisirs » (terrain de football)
- Np pour les zones à protéger au titre du paysage et de l'environnement (espaces naturels vierges excepté trois lavoirs identifiés au titre de l'art. L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme).

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux éléments bâtis ou boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et aux espaces boisés classés (application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après sont interdites.

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

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

### ❖ **Dans le secteur Nd :**

- L'aménagement des habitations existantes dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- Le changement de destination à vocation d'habitat et d'activité non polluante et non bruyante dans la limite totale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'annexes et de vérandas lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante.
- les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante.

### ❖ **Dans le secteur Nj :** les abris de jardin

### ❖ **Dans le secteur Ni :**

- \* les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- \* les espaces de stationnement,
- \* les constructions liées à la vocation de la zone (vestiaires, club house ...).

### ❖ **Dans le secteur Np,** l'entretien des lavoirs et l'aménagement de leurs abords est possible dans le respect de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

### ❖ **Dans les secteurs Nd, Nj, Ni et Np :**

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et notamment :
  - Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
  - Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
  - Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
  - Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre sauf en cas de gêne pour la circulation et pour la sécurité.
- ✓ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

### **ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **ACCES :**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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, des engins de déneigement, et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Aucun nouvel accès ne peut être créé sur la RD 979.

#### **VOIRIE :**

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **◆ 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.

#### ◆ **Assainissement des eaux usées**

- Toute construction, de quelque nature que ce soit, occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

#### ◆ **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

La récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement doivent être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Une étude spécifique doit être prévue pour chaque opération.

Des puits perdus, et/ou tranchées drainantes ou autres dispositifs, doivent être envisagés pour soulager les réseaux.

#### ◆ **Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public**

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie existant ou futur.
- ◆ Des implantations différentes peuvent être envisagées :
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
  - pour l'extension des constructions existantes,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - pour les constructions à usage d'annexe dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, excepté le long de la RD 979.

- ◆ La distance est comptée depuis le nu extérieur du mur, toutes les avancées du bâtiment (balcons, saillies, forêts, montées d'escaliers, etc ...) étant exclues.

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

\* 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 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

\* L'implantation est libre pour les constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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

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

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

*Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales*

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres. Pour les constructions à usage d'annexe, la hauteur maximale est fixée à 4,50 m.
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

#### ❖ **Spécificités pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :**

Le caractère d'origine du bâtiment et les éléments caractéristiques de l'architecture doivent être préservés.

#### ❖ **Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.  
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les exhaussements de sol autour des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine.
- Les pignons ou façades aveugles sur la voie publiques sont interdits.

#### ❖ **Couvertures :**

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge ou rouge vieilli (rouge vif interdit) excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, puits de lumière ...
- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter une pente de toit de 20 %.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison ou dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire (chéneau compris). Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faitage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

### ❖ **Éléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les murs en matériaux de maçonnerie bruts doivent être crépis.
- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.  
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

### ❖ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales locales (cf article 13).
- Les murs pleins et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis.
- Les écrans plastifiés sont interdits.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Précisions sur les hauteurs :
  - Si un soubassement apparent est envisagé, sa hauteur maximale doit être de 50 cm,
  - Si un mur plein est envisagé (autorisé excepté pour des raisons de sécurité routière), sa hauteur maximale doit être de 1 mètre.
- 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 d'insertion dans le site.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait (cf article 13).
- Les murs de soutènement du terrain naturel ne sont pas concernés par ces prescriptions.

### ❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés uniquement sur les bâtiments :

- \* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- \* Les serres et capteurs solaires en toitures

- \* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre ou de favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientations de façades ...).

## **ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public ou des voies de desserte collective.
- ◆ Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

## **ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **◆ Espaces boisés classés :**

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

### **◆ Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, d'aménagement de voirie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation.

### **◆ Obligation de planter :**

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- ✓ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ✓ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent permettre le raccordement des constructions autorisées.

## ANNEXES - Définitions

---

### **ADAPTATIONS MINEURES**

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.

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

### **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. 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.

### **AMENAGEMENT**

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

### **ANNEXE**

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

### **ASSOCIATION FONCIERE 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 (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)**

### **CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaires ou saisonnières à usage du loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les périodes de stationnement, consécutive ou non).

### **CARRIERE**

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

### **CHANGEMENT D'AFFECTION**

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.

### **CLOTURE (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureau ou de service,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

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

## **DEPOTS DE VEHICULES**

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.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

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 mètres carrés.

## **EMPRISE AU SOL**

Article R 420-1 du code de l'urbanisme : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

## **ESPACE BOISE CLASSE (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants 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.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **EMPLACEMENT RESERVE (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)**

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments **nécessaires** à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation.

Article L 311-1 du code rural :

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.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

### **HAUTEUR (voir schéma ci-dessous)**

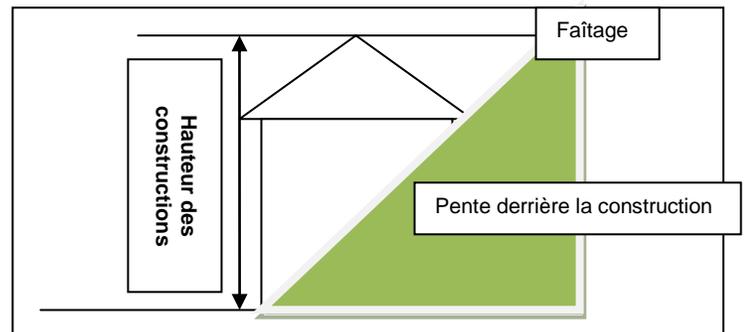
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

### **ILLUSTRATIONS POUR CERTAINS ARTICLES :**

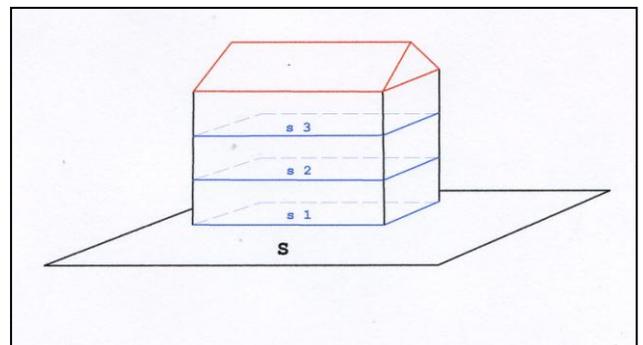
- **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.



- **Article 14 : le coefficient d'occupation du sol**

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre 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.



### **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

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

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **INSTALLATION D'INTERET GENERAL**

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

### **LOTISSEMENT Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

### **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

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.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme**

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

### **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, 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 le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

La surface de plancher correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions.

### **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

### **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant, quel'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

- \* terrains de camping,
- \* parcs résidentiels de loisirs,
- \* terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- \* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- \* aménagement d'un golf,

- \* aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- \* garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- \* affouillements et exhaussements des sols.

### **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) 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.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).