

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
---------------------------	----------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES - RAPPELS JURIDIQUES	2
Dispositions générales	3
Rappel de textes généraux du Code de l'Urbanisme	7
Rappel de législations et réglementations rendues possible par le P.L.U.....	21
Rappel d'un texte général du Code Rural (règle de réciprocité).....	25
Rappel de textes généraux du Code de l'Environnement	26

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	30
CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones U	32

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU.....	40

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A	49

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N.....	57

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du P.L.U. figurent notamment aux articles L. 123-1 à L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du P.L.U., prises en application de l'article L. 123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du même code.

L'article R. 123-1 est relatif à la composition du P.L.U. et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R. 123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

L'article R. 123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L. 123-1 à L. 123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le P.L.U. est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des P.L.U. et des règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conféré. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux. Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception, etc

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES - RAPPELS JURIDIQUES

- Dispositions générales.....03
 - *Champ d'application territorial du P.L.U.*
 - *Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementation relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols*
 - *La division du territoire communal en zones*
 - *Les adaptations mineures*
 - *Les règles*
 - *Les occupations et utilisations des sols*

- Rappel des textes généraux du Code de l'Urbanisme07
 - *Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping*
 - *Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L.111-10*
 - *Coupe et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable*
 - *Certificat d'urbanisme*
 - *Dispositions applicables aux constructions nouvelles*
 - *Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions*
 - *Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol*
 - *Dispositions applicables aux démolitions*

- Rappel de législations et réglementations rendues possible par le Plan Local d'Urbanisme21
 - *Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)*
 - *Effets attachés aux Emplacements Réservés*
 - *Effets attachés aux Espaces Boisés Classés*
 - *Effets attachés aux éléments de paysage*
 - *Participations en matière de stationnement*

- Rappel d'un texte général du Code Rural25
 - *Règle de réciprocité*

- Rappel de textes généraux du Code de l'Environnement.26
 - *Natura 2000*
 - *Loi sur le bruit*

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du P.L.U.

Article 1

En référence à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementation relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols

Article 2

Les principales dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune indépendamment des dispositions du P.L.U. sont les suivantes :

Articles « d'ordre public »

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme

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

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

Article R. 111-14-2 du Code de l'Urbanisme

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

Article R. 111-15 du Code de l'Urbanisme

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

Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Un certain nombre de dispositions du Code de l'Urbanisme édictant directement des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L. 111-1-4 relatives aux entrées de villes, de l'article L. 111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L. 111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L. 421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, etc.

Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L. 111-2 du Code de l'Urbanisme

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique.

Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

Article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

La division du territoire communal en zones

Article 3

Ainsi qu'il résulte de l'article R. 123-4 du Code de l'Urbanisme, « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières » :

- les zones urbaines, dites zones U ;
- les zones à urbaniser, dites zones AU ;
- les zones agricoles, dites zones A ;
- les zones naturelles et forestières, dites zones N.

Les adaptations mineures

Article 4

Ainsi qu'il résulte de l'antépénultième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Ce principe législatif ne concerne que les règles relatives aux conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 du règlement de zone) en ce qui concerne la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle. S'agissant de la reconstruction de ces bâtiments, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du P.L.U. en vue d'assurer la sécurité des biens.

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

Article 5**Article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

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

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation. Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

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

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

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

Article 6

Elles sont définies à l'article L. 123-5 du Code l'Urbanisme.

Article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

RAPPEL DE TEXTES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

Article R.111-30 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

➤ Habitations légères de loisirs

Article R.111-31 du Code de l'Urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Article R.111-32 du Code de l'Urbanisme

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

➤ Résidences mobiles de loisirs

Article R.111-33 du Code de l'Urbanisme

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R.111-34 du Code de l'Urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1^{er} juillet 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Article R.111-35 du Code de l'Urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Article R.111-36 du Code de l'Urbanisme

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

➤ Caravanes

Article R.111-37 du Code de l'Urbanisme

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

Article R.111-38 du Code de l'Urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;

b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre I^{er} du livre IV du code forestier.

Article R.111-39 du Code de l'Urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R.111-40 du Code de l'Urbanisme

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

➤ **Campings**

Article R.111-41 du Code de l'Urbanisme

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R.111-42 du Code de l'Urbanisme

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R.111-43 du Code de l'Urbanisme

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

➤ **Information au public**

Article R.111-44 du Code de l'Urbanisme

Les interdictions prévues aux articles R. 111-39 et R. 111-43 ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

➤ Normes

Article R.111-45 du Code de l'Urbanisme

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

Article R.111-46 du Code de l'Urbanisme

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L.111-10

Article R.111-47 du Code de l'Urbanisme

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Coupe et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable

Article R.130-1 du Code de l'Urbanisme

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

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

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

Article R.130-2 du Code de l'Urbanisme

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

Certificat d'urbanisme

➤ **Présentation, dépôt et transmission de la demande**

Article R.410-1 du Code de l'Urbanisme

La demande de certificat d'urbanisme précise l'identité du demandeur, la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain ainsi que l'objet de la demande. Un plan de situation permettant de localiser le terrain dans la commune est joint à la demande.

Dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, la demande est accompagnée d'une note descriptive succincte de l'opération indiquant, lorsque le projet concerne un ou plusieurs bâtiments, leur destination et leur localisation approximative dans l'unité foncière ainsi que, lorsque des constructions existent sur le terrain, un plan du terrain indiquant l'emplacement de ces constructions.

Article L.410-1 du Code de l'Urbanisme

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

- a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;
- b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'État, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L. 422-1 du présent code.

Article R.410-2 du Code de l'Urbanisme

La demande de certificat d'urbanisme et le dossier qui l'accompagne sont établis :

- a) En deux exemplaires dans le cas prévu au a de l'article L. 410-1 ;
- b) En quatre exemplaires dans les cas prévus au b de l'article L. 410-1.

Article R.410-3 du Code de l'Urbanisme

Le dossier de la demande de certificat d'urbanisme est adressé au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.

Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Dans les cas prévus au b de l'article L. 410-1, les exemplaires du dossier de demande font l'objet des transmissions prévues aux articles R. 423-7 à R. 423-13.

➤ Instruction de la demande

Article R.410-4 du Code de l'Urbanisme

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, l'instruction est effectuée au nom et sous l'autorité du maire ou du président de l'établissement public.

Article R.410-5 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas prévu à l'article précédent, l'autorité compétente peut charger des actes d'instruction :

- a) Les services de la commune ;
- b) Les services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités ;
- c) Une agence départementale créée en application de l'article L. 5511-1 du code général des collectivités territoriales ;
- d) Les services de l'État, lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale remplit les conditions fixées à l'article L. 422-8.

Article R.410-6 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le certificat d'urbanisme est délivré au nom de l'État, l'instruction est effectuée par le service de l'État dans le département chargé de l'urbanisme.

Le maire adresse son avis au chef du service de l'État dans le département chargé de l'urbanisme dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la demande, dans le cas prévu au a de l'article L. 410-1, et dans un délai d'un mois dans les autres cas. Passé ce délai, il est réputé n'avoir à formuler aucune observation.

Lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale en application de l'article L. 422-3, le président de cet établissement adresse son avis au chef du service l'État dans le département chargé de l'urbanisme dans les mêmes conditions et délais.

Article R.410-7 du Code de l'Urbanisme

Lorsque la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître au président de cet établissement ses observations.

Ces observations doivent être émises dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la demande, dans le cas prévu au a de l'article L. 410-1, et dans un délai d'un mois dans les autres cas. Passé ce délai, le maire est réputé n'avoir à formuler aucune observation.

Article R.410-8 du Code de l'Urbanisme

Les actes de procédure sont notifiés dans les conditions prévues aux articles R. 423-46 à R. 423-49.

Article R.410-9 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas prévu au a de l'article L. 410-1, le délai d'instruction est d'un mois à compter de la réception en mairie de la demande.

Article R.410-10 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception en mairie de la demande.

L'autorité compétente recueille l'avis des collectivités, établissements publics et services gestionnaires des réseaux mentionnés à l'article L. 111-4 ainsi que les avis prévus par les articles R. 423-52 et R. 423-53.

Ces avis sont réputés favorables s'ils n'ont pas été émis dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis.

➤ Décision

Article R.410-11 du Code de l'Urbanisme

Le certificat d'urbanisme est délivré par l'autorité compétente mentionnée aux articles R. 422-1 à R. 422-4.

Article R.410-12 du Code de l'Urbanisme

A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.

Article R.410-13 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Article R.410-14 du Code de l'Urbanisme

Dans les cas prévus au b de l'article L. 410-1, lorsque la décision indique que le terrain ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, ou lorsqu'elle est assortie de prescriptions, elle doit être motivée.

Article R.410-15 du Code de l'Urbanisme

Le certificat d'urbanisme indique si le bien est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme.

Article R.410-16 du Code de l'Urbanisme

Le certificat d'urbanisme est notifié au demandeur. Dans le cas précisé à l'article R. 423-48, il peut être adressé par courrier électronique.

Article R.410-17 du Code de l'Urbanisme

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 410-3.

Article R.410-18 du Code de l'Urbanisme

Le certificat d'urbanisme précise les conditions dans lesquelles il devient exécutoire.

Article R.410-19 du Code de l'Urbanisme

Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R.410-20 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le certificat d'urbanisme est délivré au nom d'un établissement public de coopération intercommunale, copie en est adressée au maire de la commune.

➤ **Modèles nationaux de demande et de décision**

Article R.410-21 du Code de l'Urbanisme

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles nationaux de demande de certificat d'urbanisme et de réponse.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

➤ **Constructions nouvelles soumises à permis de construire**

Article R.421-1 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

➤ **Constructions nouvelles dispensées de toute formalité au titre du présent code**

Article R.421-2 du Code de l'Urbanisme

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

Article R.421-3 du Code de l'Urbanisme

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Article R.421-4 du Code de l'Urbanisme

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Article R.421-5 du Code de l'Urbanisme

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R.421-6 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés, la durée d'un an mentionné au d de l'article R. 421-5 est limitée à trois mois.

Article R.421-7 du Code de l'Urbanisme

Dans les sites classés, les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans des périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la durée de trois mois mentionnée au premier alinéa de l'article R. 421-5 est limitée à quinze jours et la durée d'un an mentionnée au c du même article est limitée à trois mois.

Article R.421-8 du Code de l'Urbanisme

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.

➤ **Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable**

Article R.421-9 du Code de l'Urbanisme

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors œuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors œuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R.421-10 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article R.421-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors œuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R.421-12 du Code de l'Urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions

Article R.421-13 du Code de l'Urbanisme

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

➤ Travaux soumis à permis de construire

Article R.421-14 du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Article R.421-15 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article R.421-16 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

➤ Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

➤ **Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager**

Article R.421-19 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article R.421-20 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

Article R.421-21 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article R.421-22 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

➤ **Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable**

Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre I^{er} du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R.421-24 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R.421-25 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

Dispositions applicables aux démolitions

Article R.421-26 du Code de l'Urbanisme

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R.421-27 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R.421-28 du Code de l'Urbanisme

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R.421-29 du Code de l'Urbanisme

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er} du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

RAPPEL DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RENDUES POSSIBLE PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Droit de Prémption Urbain

Art L. 211-1

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Effets attachés aux Emplacements Réservés

Art L. 123-2

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

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Art R.123-11

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

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

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

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

Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L.130.1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du 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.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Effets attachés aux éléments de paysage

Art. L.123-1 alinéa 7

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Art. R. 421-28-e

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Art. L.442-2 (L. n°93-24, 8 janv. 1993, art. 3-III et L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.

Participations en matière de stationnement

Art. L.421.3 alinéa 3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

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

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

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Article L.111-3

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Art L. 414-1

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)
(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 140, art. 141, art. 142 Journal Officiel du 24 février 2005)

I. - Les zones spéciales de conservation sont des sites maritimes et terrestres à protéger comprenant :

- soit des habitats naturels menacés de disparition ou réduits à de faibles dimensions ou offrant des exemples remarquables des caractéristiques propres aux régions alpine, atlantique, continentale et méditerranéenne ;
- soit des habitats abritant des espèces de faune ou de flore sauvages rares ou vulnérables ou menacés de disparition ;
- soit des espèces de faune ou de flore sauvages dignes d'une attention particulière en raison de la spécificité de leur habitat ou des effets de leur exploitation sur leur état de conservation ;

II. - Les zones de protection spéciale sont :

- soit des sites maritimes et terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages figurant sur une liste arrêtée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;
- soit des sites maritimes et terrestres qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais, au cours de leur migration, à des espèces d'oiseaux autres que celles figurant sur la liste susmentionnée.

III. - Avant la notification à la Commission européenne de la proposition d'inscription d'une zone spéciale de conservation ou avant la décision de désigner une zone de protection spéciale, le projet de périmètre de la zone est soumis à la consultation des organes délibérants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés. L'autorité administrative ne peut s'écarter des avis motivés rendus à l'issue de cette consultation que par une décision motivée.

Avant la notification à la Commission européenne de la proposition d'inscription d'un périmètre modifié d'une zone spéciale de conservation ou avant la décision de modifier le périmètre d'une zone de protection spéciale, le projet de périmètre modifié de la zone est soumis à la consultation des organes délibérants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale territorialement concernés par la modification du périmètre. L'autorité administrative ne peut s'écarter des avis motivés rendus à l'issue de cette consultation que par une décision motivée.

IV. - Les sites désignés comme zones spéciales de conservation et zones de protection spéciale par décision de l'autorité administrative concourent, sous l'appellation commune de "sites Natura 2000", à la formation du réseau écologique européen Natura 2000.

V. - Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié leur délimitation. Les sites Natura 2000 font également l'objet de mesures de prévention appropriées pour éviter la détérioration de ces mêmes habitats naturels et les perturbations de nature à affecter de façon significative ces mêmes espèces.

Ces mesures sont définies en concertation notamment avec les collectivités territoriales intéressées et leurs groupements concernés ainsi qu'avec des représentants de propriétaires et exploitants des terrains inclus dans le site.

Elles tiennent compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales. Elles sont adaptées aux menaces spécifiques qui pèsent sur ces habitats naturels et sur ces espèces. Elles ne conduisent pas à interdire les activités humaines dès lors qu'elles n'ont pas d'effets significatifs par rapport aux objectifs mentionnés à l'alinéa ci-dessus. Les activités piscicoles, la chasse et les autres activités cynégétiques pratiquées dans les conditions et sur les territoires autorisés par les lois et règlement en vigueur, ne constituent pas des activités perturbantes ou ayant de tels effets.

Les mesures sont prises dans le cadre des contrats ou des chartes prévus à l'article L. 414-3 ou en application des dispositions législatives ou réglementaires, notamment de celles relatives aux parcs nationaux, aux réserves naturelles, aux biotopes ou aux sites classés.

Article L414-2

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 144 Journal Officiel du 24 février 2005)

(Loi n° 2006-436 du 14 avril 2006 art. 25 I Journal Officiel du 15 avril 2006)

(Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 art. 40 III Journal Officiel du 31 décembre 2006)

I. - Pour chaque site Natura 2000, un document d'objectifs définit les orientations de gestion, les mesures prévues à l'article L. 414-1, les modalités de leur mise en oeuvre et les dispositions financières d'accompagnement.

Le document d'objectifs peut être approuvé à compter de la notification à la Commission européenne de la proposition d'inscription d'une zone spéciale de conservation, ou de la désignation d'une zone de protection spéciale.

II. - Pour l'élaboration et le suivi de la mise en oeuvre du document d'objectifs, un comité de pilotage Natura 2000 est créé par l'autorité administrative.

Ce comité comprend les collectivités territoriales intéressées et leurs groupements concernés ainsi que, notamment, des représentants de propriétaires, exploitants et utilisateurs des terrains et espaces inclus dans le site Natura 2000. Les représentants de l'Etat y siègent à titre consultatif.

III. - Les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements désignent parmi eux le président du comité de pilotage Natura 2000 ainsi que la collectivité territoriale ou le groupement chargé de l'élaboration du document d'objectifs et du suivi de sa mise en oeuvre.

A défaut, la présidence du comité de pilotage Natura 2000 ainsi que l'élaboration du document d'objectifs et l'animation nécessaire à sa mise en oeuvre sont assurées par l'autorité administrative.

IV. - Une fois élaboré, le document d'objectifs est approuvé par l'autorité administrative. Si le document d'objectifs n'a pas été soumis à son approbation dans les deux ans qui suivent la création du comité de pilotage Natura 2000, l'autorité administrative peut prendre en charge son élaboration.

V. - Une convention est conclue entre l'Etat et la collectivité territoriale ou le groupement désigné dans les conditions prévues au III afin de définir les modalités et les moyens d'accompagnement nécessaires à l'élaboration du document d'objectifs et au suivi de sa mise en oeuvre.

VI. - Nonobstant toutes dispositions contraires, lorsque le site est entièrement inclus dans un terrain relevant du ministère de la défense, l'autorité administrative préside le comité de pilotage Natura 2000, établit le document d'objectifs et suit sa mise en oeuvre en association avec le comité de pilotage.

VII. - Lorsque le site est majoritairement situé dans le périmètre du coeur d'un parc national et par dérogation aux II à V, l'établissement public chargé de la gestion du parc établit le document d'objectifs et en suit la mise en oeuvre.

VIII. - Lorsque le site est majoritairement situé dans le périmètre d'un parc naturel marin et par dérogation aux II à V, le conseil de gestion prévu à l'article L. 334-4 élabore le document d'objectifs et en suit la mise en oeuvre. L'établissement public chargé de la gestion du parc approuve le document d'objectifs.

Sous réserve de l'alinéa précédent et par dérogation aux III à V, lorsque le site comprend majoritairement des espaces marins, l'autorité administrative établit le document d'objectifs et suit sa mise en oeuvre en association avec le comité de pilotage Natura 2000. La présidence du comité de pilotage est assurée par l'autorité administrative qui peut la confier à un représentant d'une collectivité territoriale ou d'un groupement désigné par ses soins.

IX. - Dans tous les cas, aucune mesure de conservation ou de rétablissement des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 ne peut figurer dans le document d'objectifs sans l'accord préalable de l'autorité militaire lorsque cette mesure est susceptible d'affecter l'exécution de la politique militaire au sens de l'article L. 1142-1 du code de la défense.

Article L414-3

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)
(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 143 Journal Officiel du 24 février 2005)

I. - Pour l'application du document d'objectifs, les titulaires de droits réels et personnels portant sur les terrains inclus dans le site peuvent conclure avec l'autorité administrative des contrats, dénommés "contrats Natura 2000". Les contrats Natura 2000 conclus par les exploitants agricoles peuvent prendre la forme de contrats portant sur des engagements agro-environnementaux.

Le contrat Natura 2000 comporte un ensemble d'engagements conformes aux orientations et aux mesures définies par le document d'objectifs, portant sur la conservation et, le cas échéant, le rétablissement des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la création du site Natura 2000. Il définit la nature et les modalités des aides de l'Etat et les prestations à fournir en contrepartie par le bénéficiaire. En cas d'inexécution des engagements souscrits, les aides de l'Etat font l'objet d'un remboursement selon des modalités fixées par décret.

Les litiges relatifs à l'exécution de ce contrat sont portés devant la juridiction administrative.

II. - Les titulaires de droits réels et personnels portant sur les terrains inclus dans le site peuvent adhérer à une charte Natura 2000. La charte Natura 2000 comporte un ensemble d'engagements définis par le document d'objectifs et pour lesquels le document d'objectifs ne prévoit aucune disposition financière d'accompagnement. Elle est annexée au document d'objectifs.

Article L414-4

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)
(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 2 Journal Officiel du 5 juin 2004 rectificatif JORF 10 juillet 2004)

I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

II. - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet mentionné au premier alinéa du I s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site.

III. - Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public.

Article L414-5

(inséré par Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

I. - Lorsqu'un programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement entrant dans les prévisions de l'article L. 414-4 est réalisé sans évaluation préalable, sans l'accord requis ou en méconnaissance de l'accord délivré, l'autorité de l'Etat compétente met l'intéressé en demeure d'arrêter immédiatement l'opération et de remettre, dans un délai qu'elle fixe, le site dans son état antérieur.

Sauf en cas d'urgence, l'intéressé est mis à même de présenter ses observations préalablement à la mise en demeure.

II. - Si à l'expiration du délai qui lui a été imparti pour la remise en état du site l'intéressé n'a pas obtempéré, l'autorité administrative peut :

1° Ordonner à l'intéressé de consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des opérations à réaliser, laquelle lui est restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Il est procédé au recouvrement de cette somme comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour le recouvrement de cette somme, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts ;

2° Faire procéder d'office, aux frais de l'intéressé, à la remise en état du site.

III. - Les sommes consignées en application du 1° du II peuvent être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office des mesures prévues au 2° du II.

Loi sur le bruit

Art L.571-9

La conception, l'étude et la réalisation des aménagements et des infrastructures de transports terrestres prennent en compte les nuisances sonores que la réalisation ou l'utilisation de ces aménagements et infrastructures provoquent à leurs abords.

Des décrets en Conseil d'Etat précisent les prescriptions applicables :

1° Aux infrastructures nouvelles ;

2° Aux modifications ou transformations significatives d'infrastructures existantes ;

3° Aux transports guidés et, en particulier, aux infrastructures destinées à accueillir les trains à grande vitesse ;

4° Aux chantiers.

Le dossier de demande d'autorisation des travaux relatifs à ces aménagements et infrastructures, soumis à enquête publique, comporte les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores.

Art L.571-10

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans d'occupation des sols des communes concernées.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, et notamment les conditions de l'information des constructeurs et du classement des infrastructures en fonction du bruit.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. *R.123-5 (*D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}*).

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zones urbaines 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.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	32
▪ Article U 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article U 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	33
▪ Article U 3	Accès et voirie
▪ Article U 4	Desserte par les réseaux
▪ Article U 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article U 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article U 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article U 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article U 9	Emprise au sol
▪ Article U 10	Hauteur des constructions
▪ Article U 11	Aspect extérieur
▪ Article U 12	Stationnement des véhicules
▪ Article U 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	37
▪ Article U 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction susceptible d'aggraver les nuisances subies par le voisinage
- Les bâtiments agricoles de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures, à l'exception des stations services
- Les aires naturelles de camping, les terrains permanents ou saisonniers aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation, les garages collectifs de caravanes et les habitations légères de loisirs (mobil homes),

**ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal et commercial sous réserve de ne pas aggraver les nuisances subies par le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve de ne pas entraîner de risque supplémentaire pour le voisinage et de présenter une cohérence avec le tissu urbain existant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées en référence à la loi sur l'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la résorption des eaux pluviales sur la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En cas de nécessité de réalisation de systèmes d'assainissement individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 6 Mai 1996, arrêté préfectoral et prescriptions du schéma directeur d'assainissement communal...).

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
 - soit à l'alignement sur la voie publique
 - soit à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
 - soit à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.
- Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines, s'il existe.
- D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou par le plan de composition.
- Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des parcelles, sur la partie opposée à la voie publique.

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

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.
- Les abris de jardin, les piscines et les annexes ne sont pas soumis à cette règle de calcul.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol

SANS OBJET

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Constructions, extensions et annexes

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées, et notamment l'habitat bioclimatique, sous réserve d'être issues d'une démarche de création architecturale de qualité et de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.

- Les toitures sont en tuiles creuses (tuile canal, tuile romane de terre cuite dites « tiges de bottes » et tuile romane - canal) dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et sont en débord de 20 à 30 cm en égouts. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.

- Les pentes des toits doivent être de 25 à 38 % si la couverture est en tuile creuse. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

- Les matériaux et techniques de construction suivants sont interdits :

- Le recours à des crépis de couleurs et matières différentes entre les soubassements et le haut des façades.
- Les bardages en tôle et matière plastique et fibrociment pour les toitures.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ainsi que la peinture de la pierre de taille.

- Les matériaux et techniques de construction suivants sont tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal dans la mesure où leur utilisation s'inscrit dans un projet architectural de qualité.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas et les piscines.

- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

- A l'exception des baies vitrées, les ouvertures créées doivent être à dominante verticale.

- Les menuiseries doivent présenter une simplicité de forme et d'aspect.

- Les aménagements et matériaux nécessaires à la production individuelle d'énergie d'origine solaire sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.

- La topographie du terrain naturel devra être respecté ainsi que les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à un mètre et la terre sera régalée en pente douce.

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

II - Abris de jardin

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².
- L'utilisation de matériaux de récupération est interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).
- Les abris de jardin peuvent être maçonnés, en bois ou en métal laqué :
 - Abris de jardins maçonnés : les murs et la couverture seront réalisés avec les mêmes matériaux et les mêmes enduits que ceux de la maison d'habitation.
 - Abris de jardin en bois : le bardage des murs sera laissé naturel ou peint. La toiture sera réalisée en bois, en shingle ou en tuiles.
 - Abris de jardin en métal laqué : leur apparence doit être en harmonie avec l'ensemble bâti et le paysage dans lequel ils s'inscrivent. Les couleurs vives sont interdites.

III - Clôtures

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable sur l'ensemble de la zone U.
- L'ensemble des murs et murets de clôture en pierre de pays et assemblés de manière traditionnelle sont protégés en tant qu'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme. Leur destruction est soumise à permis de démolir.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère.
- Les clôtures peuvent être de différents types : maçonnées, grillagées ou végétales. Leur type et leur hauteur doivent être cohérents avec ceux des clôtures des constructions voisines.
- Les modules préfabriqués de clôture sont interdits, en particulier les plaques en ciment et les éléments en matières plastiques. Cette règle ne concerne pas les portails.
- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés apparents.
- En bordure des voies publiques, la création d'une clôture grillagée doit obligatoirement s'accompagner de la création d'une clôture végétale.
- En bordure des voies publiques, les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes sont à éviter car nuisibles aux paysages ruraux.
- Les haies bocagères et les murs de pierres sèches sont des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable.

IV - Constructions destinées aux activités économiques et aux équipements collectifs

- Les bâtiments supports d'activités économiques ou équipements collectifs pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction en non affectées à la circulation et au stationnement, doivent être plantées et entretenues conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme
- Afin de préserver le caractère rural et l'identité de Romans, il est nécessaire d'éviter les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes. Les plantations seront réalisées de préférence avec des essences variées, d'origine locale.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m d'un espace boisé classé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

A Romans, la **zone AU** se subdivise en deux secteurs :

- ◆ le *Secteur 1AUh* : A Urbaniser à court terme, à vocation d'habitat
 - ◆ le *Secteur 2AUh* : A Urbaniser à long terme, à vocation d'habitat
-

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	40
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article AU 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	40
▪ Article AU 3	Accès et voirie
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article AU 9	Emprise au sol
▪ Article AU 10	Hauteur des constructions
▪ Article AU 11	Aspect extérieur
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	46
▪ Article AU 14	Coefficient d’occupation du sol

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur 1AUh sont autorisés à condition que le projet s'intègre dans un aménagement d'ensemble de la zone :

- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, d'artisanat ou de commerce et leurs annexes soumises à permis d'aménager ou à permis groupé, qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagement et sous réserve que la surface aménagée soit au minimum de 5000 m² ou l'ensemble de la zone pour une surface inférieure.
- Les annexes, piscines et abris de jardin des constructions autorisées.
- Les affouillements ou exhaussements nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou à la création de réserves incendie, dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans le secteur 2AUh sont autorisés à condition que le projet s'intègre dans un aménagement d'ensemble de la zone :

- Les constructions techniques d'intérêt général (poste de transformation...) à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les actes d'urbanisme sous condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur 1AUh

I - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres pour les voies à double sens.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le secteur 2AUh :

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur 1AUh

I – Eau

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées en référence à la loi sur l'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la résorption des eaux pluviales sur la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

Dans le secteur 2AUh :

SANS OBJET

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

- En cas de nécessité de réalisation de systèmes d'assainissement individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 6 Mai 1996, arrêté préfectoral et prescriptions du schéma directeur d'assainissement communal...).

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Dans le secteur 1AUh :

- Les abris de jardin doivent être implantés au fond des parcelles, sur la partie opposée à la voie publique.
- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins cinq mètres de l'alignement des voies existantes.
- Les implantations par rapport à l'alignement des voies futures ou à créer seront définies par le plan de masse ou le plan de composition des opérations d'ensemble.

Dans le secteur 2AUh :

SANS OBJET

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1AUh :

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscine ne sont pas soumis à cette règle de recul.
- D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations faisant l'objet d'un permis d'aménager. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou par le plan de composition.

Dans le secteur 2AUh :

SANS OBJET

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

Dans le secteur 1AUh :

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.
- Les abris de jardin, les piscines et les annexes ne sont pas soumis à cette règle de calcul.

Dans le secteur 2AUh :

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur 1AUh :

I - Constructions, extensions et annexes

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées, et notamment l'habitat bioclimatique, sous réserve d'être issues d'une démarche de création architecturale de qualité et de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.
- Les toitures sont en tuiles creuses (tuile canal, tuile romane de terre cuite dites « tiges de bottes » et tuile romane - canal) dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et sont en débord de 20 à 30 cm en égouts. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- Les pentes des toits doivent être de 25 à 38 % si la couverture est en tuile creuse. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les matériaux et techniques de construction suivants sont interdits :
 - Le recours à des crépis différents entre les soubassements et le haut des façades.
 - Les bardages en tôle et matière plastique et fibrociment pour les toitures.
 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ainsi que la peinture de la pierre de taille.
- Les matériaux et techniques de construction suivants sont tolérés :
 - Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal dans la mesure où leur utilisation s'inscrit dans un projet architectural de qualité.

- Les produits verriers ou similaires pour les baies vitrées, les vérandas et les piscines.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.
- A l'exception des baies vitrées, les ouvertures créées doivent être à dominante verticale.
- Les menuiseries doivent présenter une simplicité de forme et d'aspect.
- Les aménagements et matériaux nécessaires à la production individuelle d'énergie d'origine solaire sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.
- La topographie du terrain naturel devra être respecté ainsi que les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à un mètre et la terre sera régalée en pente douce.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

II - Abris de jardin

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².
- L'utilisation de matériaux de récupération est interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).
- Les abris de jardin peuvent être maçonnés, en bois ou en métal laqué
 - Abris de jardins maçonnés : les murs et la couverture seront réalisés avec les mêmes matériaux et les mêmes enduits que ceux de la maison d'habitation.
 - Abris de jardin en bois : le bardage des murs sera laissé naturel ou peint. La toiture sera réalisée en bois, en shingle ou en tuiles.
 - Abris de jardin en métal laqué : leur apparence doit être en harmonie avec l'ensemble bâti et le paysage dans lequel ils s'inscrivent. Les couleurs vives sont interdites.

III - Clôtures

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable sur l'ensemble des zones 1AUh.
- L'ensemble des murs et murets de clôture en pierre de pays et assemblés de manière traditionnelle sont protégés en tant qu'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme. Leur destruction est soumise à permis de démolir.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère.
- Les clôtures peuvent être de différents types : maçonnées, grillagées ou végétales. Ces types peuvent être mélangés ou juxtaposés.
- La hauteur des clôtures maçonnées ou grillagées doit être comprise entre 1 mètre et 2 mètres. Il n'est pas fixée de hauteur limite pour les clôtures végétales.
- Les modules préfabriqués de clôture sont interdits, en particulier les plaques en ciment et les éléments en matières plastiques. Cette règle ne concerne pas les portails.
- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés apparents.
- En bordure des voies publiques, la création d'une clôture grillagée doit obligatoirement s'accompagner de la création d'une clôture végétale.
- En bordure des voies publiques, les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes sont à éviter car nuisibles aux paysages ruraux.
- Les haies bocagères et les murs de pierres sèches sont des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable.

IV - Constructions destinées aux activités économiques et aux équipements collectifs

- Les bâtiments supports d'activités économiques ou équipements collectifs pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans le secteur 2AUh :

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur 1AUh :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.
- Il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente hors œuvre net.

Dans le secteur 2AUh :

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Dans le secteur 1AUh :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction en non affectées à la circulation et au stationnement, doivent être plantées et entretenues conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme
- Afin de préserver le caractère rural et l'identité de Romans, il est nécessaire d'éviter les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes. Les plantations seront réalisées de préférence avec des essences variées, d'origine locale.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m d'un espace boisé classé.

Dans le secteur 2AUh :

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (*D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}*).

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	49
▪ Article A 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article A 2	Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	49
▪ Article A 3	Accès et voirie
▪ Article A 4	Desserte par les réseaux
▪ Article A 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article A 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article A 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article A 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article A 9	Emprise au sol
▪ Article A 10	Hauteur des constructions
▪ Article A 11	Aspect extérieur
▪ Article A 12	Stationnement des véhicules
▪ Article A 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	54
▪ Article A 14	Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

**ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les constructions à usage d'habitation et les extensions annexes lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (moins de 150 mètres) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante avec celle de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et qu'ils ne concernent pas une zone humide ou inondable.
- La création de toutes activités touristiques telles que campings, fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux, chambres d'hôtes et formules dérivées s'inscrivant dans le prolongement d'une exploitation agricole existante et ce par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu. L'extension ne devra pas excéder 50% des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
- Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées en référence à la loi sur l'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la résorption des eaux pluviales sur la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En cas de nécessité de réalisation d'assainissements individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 6 Mai 1996, arrêté préfectoral et prescriptions du schéma directeur d'assainissement communal...).

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

I - Constructions liées aux activités agricoles

- Les constructions doivent être édifiées par tous les niveaux à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées par tous les niveaux à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

I - Constructions liées aux activités agricoles

- Les constructions doivent être édifiées par tous les niveaux à au moins 10 mètres des limites de propriété.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 5 mètres.

- Les abris de jardin ne sont pas soumis à cette règle de recul.

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

- Les abris de jardin, les piscines et les annexes ne sont pas soumis à cette règle de calcul.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Constructions liées aux activités agricoles

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades présenteront des couleurs neutres de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées, et notamment l'habitat bioclimatique, sous réserve d'être issues d'une démarche de création architecturale de qualité et de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.
- Les toitures sont en tuiles creuses (tuile canal, tuile romane de terre cuite dites « tiges de bottes » et tuile romane - canal) dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et sont en débord de 20 à 30 cm en égouts. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- Les pentes des toits doivent être de 25 à 38 % si la couverture est en tuile creuse. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- Les matériaux et techniques de construction suivants sont interdits :
 - Le recours à des crépis différents entre les soubassements et le haut des façades.
 - Les bardages en tôle et matière plastique et fibrociment pour les toitures.
 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ainsi que la peinture de la pierre de taille.
- Les matériaux et techniques de construction suivants sont tolérés :
 - Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal dans la mesure où leur utilisation s'inscrit dans un projet architectural de qualité.
 - Les produits verriers ou similaires pour les vérandas et les piscines.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.
- A l'exception des baies vitrées, les ouvertures créées doivent être à dominante verticale.
- Les menuiseries doivent présenter une simplicité de forme et d'aspect.
- Les aménagements et matériaux nécessaires à la production individuelle d'énergie d'origine solaire sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.
- La topographie du terrain naturel devra être respecté ainsi que les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à un mètre et la terre sera régalée en pente douce.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

III - Abris de jardin

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².
- L'utilisation de matériaux de récupération est interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).
- Les abris de jardin peuvent être maçonnés, en bois ou en métal laqué
 - Abris de jardins maçonnés : les murs et la couverture seront réalisés avec les mêmes matériaux et les mêmes enduits que ceux de la maison d'habitation.
 - Abris de jardin en bois : le bardage des murs sera laissé naturel ou peint. La toiture sera réalisée en bois, en shingle ou en tuiles.
 - Abris de jardin en métal laqué : leur apparence doit être en harmonie avec l'ensemble bâti et le paysage dans lequel ils s'inscrivent. Les couleurs vives sont interdites.

III – Clôture des terrains supportant une maison d'habitation

- L'ensemble des murs et murets de clôture en pierre de pays et assemblés de manière traditionnelle sont protégés en tant qu'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme. Leur destruction est soumise à permis de démolir.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère.
- Les clôtures peuvent être de différents types : maçonnées, grillagées ou végétales. Ces types peuvent être mélangés ou juxtaposés.
- La hauteur des clôtures maçonnées ou grillagées doit être comprise entre 1 mètre et 2 mètres. Il n'est pas fixée de hauteur limite pour les clôtures végétales.
- Les modules préfabriqués de clôture sont interdits, en particulier les plaques en ciment et les éléments en matières plastiques. Cette règle ne concerne pas les portails.
- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés apparents.
- En bordure des voies publiques, la création d'une clôture grillagée doit obligatoirement s'accompagner de la création d'une clôture végétale.
- En bordure des voies publiques, les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes sont à éviter car nuisibles aux paysages ruraux.
- Les haies bocagères et les murs de pierres sèches sont des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme. Toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

IV - Exhaussements affouillements

- Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel.
- Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces aménagées et libres de toute construction, ou affectées à la circulation et au stationnement, doivent être plantées et entretenues conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme
- Afin de préserver le caractère rural et l'identité de Romans, il est nécessaire d'éviter les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes. Les plantations seront réalisées de préférence avec des essences variées, d'origine locale.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 m d'un espace boisé classé.

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - Interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - Interdiction de défricher,
 - Autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

Cette protection est reportée aux documents graphiques.

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie aux articles R.421-23-i et R.421-28-e du code de l'urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (haies, arbres, fontaines...), et aux secteurs à protéger ou à mettre en valeur. Elle est reportée aux éléments graphiques.
- Le fait de modifier ou de détruire un élément de paysage à protéger doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (*D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}*).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zones naturelles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

A Romans, la **zone N** se subdivise en trois secteurs :

- ◆ le *Secteur N* : Naturel
 - ◆ le *Secteur Ne* : Naturel Ecart
 - ◆ le *Secteur Nv* : Naturel Villageois
-

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol	57
▪ Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article N 2	Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol.....	57
▪ Article N 3	Accès et voirie
▪ Article N 4	Desserte par les réseaux
▪ Article N 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article N 9	Emprise au sol
▪ Article N 10	Hauteur des constructions
▪ Article N 11	Aspect extérieur
▪ Article N 12	Stationnement des véhicules
▪ Article N 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	62
▪ Article N 14	Coefficient d’occupation du sol

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En secteur Ne, sous condition de la bonne intégration de l'opération au site

- L'entretien, la restauration et les extensions des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 25 % de la surface hors œuvre brute initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- La création d'annexes non destinées à l'usage d'habitation, sous condition que leur surface n'excède pas 35% de la surface hors œuvre brute de la construction principale.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat et de tourisme,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique (en surface hors œuvre brute) d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.

En secteur Nv, sous condition de la bonne intégration de l'opération au site

- L'entretien, la restauration et les extensions des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 50 % de la surface hors œuvre brute initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- La construction de maisons d'habitation
- La création d'annexes, sous condition que leur surface n'excède pas 35% de la surface hors œuvre brute de la construction principale.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant à des fins d'habitat et de tourisme,
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique (en surface hors œuvre brute) d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.

En secteur N, sous condition de la bonne intégration de l'opération au site et aux paysages

- Les aménagements et constructions d'initiative publique ou associative, nécessaires à la mise en valeur des sites et des paysages. En secteur inondable, ces créations devront respecter les principes généraux d'utilisation du sol en zone inondable.
- Les abris légers pour animaux nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de plancher.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

I - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie :

SANS OBJET

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

I - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées en référence à la loi sur l'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la résorption des eaux pluviales sur la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

- En cas de nécessité de réalisation de systèmes d'assainissement individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 6 Mai 1996, arrêté préfectoral et prescriptions du schéma directeur d'assainissement communal...).

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteur Ne et Nv

- Toute construction doit être édifiée par tous les niveaux :
 - soit à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
 - soit à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,

En secteur N

SANS OBJET

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Ne et Nv

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteur N

SANS OBJET

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

Dans tous les secteurs

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.
- Les abris de jardin, les piscines et les annexes ne sont pas soumis à cette règle de calcul.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

En secteur Ne et Nv

I - Constructions, extensions et annexes

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées, et notamment l'habitat bioclimatique, sous réserve d'être issues d'une démarche de création architecturale de qualité et de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.
- Les toitures sont en tuiles creuses (tuile canal, tuile romane de terre cuite dites « tiges de bottes » et tuile romane - canal) dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et sont en débord de 20 à 30 cm en égouts. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- Les pentes des toits doivent être de 25 à 38 % si la couverture est en tuile creuse. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- Les matériaux et techniques de construction suivants sont interdits :
 - Le recours à des crépis différents entre les soubassements et le haut des façades.
 - Les bardages en tôle et matière plastique et fibrociment pour les toitures.
 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) ainsi que la peinture de la pierre de taille.
- Les matériaux et techniques de construction suivants sont tolérés :
 - Le béton apparent (dont la mise en oeuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal dans la mesure où leur utilisation s'inscrit dans un projet architectural de qualité.
 - Les produits verriers ou similaires pour les vérandas et les piscines.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.
- A l'exception des baies vitrées, les ouvertures créées doivent être à dominante verticale.
- Les menuiseries doivent présenter une simplicité de forme et d'aspect.
- Les aménagements et matériaux nécessaires à la production individuelle d'énergie d'origine solaire sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.
- La topographie du terrain naturel devra être respecté ainsi que les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à un mètre et la terre sera régalée en pente douce.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

II - Abris de jardin

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².
- L'utilisation de matériaux de récupération est interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).
- Les abris de jardin peuvent être maçonnés, en bois ou en métal laqué
 - Abris de jardins maçonnés : les murs et la couverture seront réalisés avec les mêmes matériaux et les mêmes enduits que ceux de la maison d'habitation.
 - Abris de jardin en bois : le bardage des murs sera laissé naturel ou peint. La toiture sera réalisée en bois, en shingle ou en tuiles.
 - Abris de jardin en métal laqué : leur apparence doit être en harmonie avec l'ensemble bâti et le paysage dans lequel ils s'inscrivent. Les couleurs vives sont interdites.

III - Clôtures

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable sur l'ensemble des secteurs Ne et Nv.
- L'ensemble des murs et murets de clôture en pierre de pays et assemblés de manière traditionnelle sont protégés en tant qu'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme. Leur destruction est soumise à permis de démolir.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère.
- Les clôtures peuvent être de différents types : maçonnées, grillagées ou végétales. Ces types peuvent être mélangés ou juxtaposés.
- La hauteur des clôtures maçonnées ou grillagées doit être comprise entre 1 mètre et 2 mètres. Il n'est pas fixée de hauteur limite pour les clôtures végétales.
- Les modules préfabriqués de clôture sont interdits, en particulier les plaques en ciment et les éléments en matières plastiques. Cette règle ne concerne pas les portails.
- Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés apparents.
- En bordure des voies publiques, la création d'une clôture grillagée doit obligatoirement s'accompagner de la création d'une clôture végétale.
- Les clôtures végétales doivent être composées d'au moins 5 essences locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes sont à éviter car nuisibles aux paysages ruraux.
- Les haies bocagères et les murs de pierres sèches sont des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est soumise à autorisation.

En secteur N

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable sur l'ensemble des zones N, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans tous les secteurs

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Dans tous les secteurs

- Les constructions d'initiative publique ou associative, nécessaires à la mise en valeur des sites et des paysages peuvent être implantées sur un espace boisé classé, sous réserve de ne pas entraîner de défrichement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature ; les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.
- Les surfaces libres de toute construction et non affectées à la circulation et au stationnement, doivent être plantées et entretenue conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m d'un espace boisé classé.
- Afin de préserver le caractère rural et l'identité de Romans, il est nécessaire d'éviter les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET