

**COMMUNE DE COULON**  
(Deux-Sèvres)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Règlement**

**MIS A JOUR APRES LES REVISIONS 1, 2, 3 ET MODIFICATIONS 1, 2, 3, 4, 5,  
6, 7, 8, 9, 10 ET 11.**

**Pièce II**



**Avril 2021**

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>2</b>
---------------------------	----------

## **TITRE I.**

<b>DISPOSITIONS GENERALES - RAPPELS JURIDIQUES</b> .....	<b>3</b>
Dispositions générales .....	4
Rappel de textes généraux du Code de l'Urbanisme.....	8
Rappel de législations et réglementations rendues possible par le P.L.U. ....	22
Rappel d'un texte général du Code Rural (règle de réciprocité).....	26
Rappel de textes généraux du Code de l'Environnement.....	27

## **TITRE II.**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>31</b>
CHAPITRE 1. Règlement applicable aux zones U.....	33

## **TITRE III.**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>42</b>
CHAPITRE 2. Règlement applicable aux zones AU .....	44

## **TITRE IV.**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>52</b>
CHAPITRE 3. Règlement applicable aux zones A.....	54

## **TITRE V.**

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>61</b>
CHAPITRE 4. Règlement applicable aux zones N.....	63

## 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 ..... 04
  - *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'Urbanisme ..... 08
  - *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'Urbanisme ..... 22
  - *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 Rural ..... 26
  - *Règle de réciprocité*

- Rappel de textes généraux du Code de l'Environnement ..... 27
  - *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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 de 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> du titre IV du livre I<sup>er</sup> 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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

## RAPPEL D'UN TEXTE GENERAL DU CODE RURAL

### *Règle de réciprocité*

#### **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 menacées 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 règlements 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<sup>er</sup>).  
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.

- **Le secteur Ua** correspond au centre bourg. C'est un secteur urbain destiné à l'habitat et aux activités où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.
- **Le secteur Ue** est spatialement très limité. Il correspond à une coopérative agricole à vocation commerciale.
- **Le secteur UI** est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de loisirs. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.
- **Le secteur Up** est un secteur urbain qui correspond aux extensions récentes autour du bourg et de certains villages. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.
- **Le secteur Use** (station d'épuration) est également spatialement très limité.

## SOMMAIRE DU TITRE II.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 33**

- Article **U1** - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article **U2** - Types d'occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 35**

- Article **U3** - Accès et voirie.
- Article **U4** - Alimentation en eau - Assainissement - Divers réseaux.
- Article **U5** - Superficie minimale des terrains.
- Article **U6** - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.
- Article **U7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article **U8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article **U9** - Emprise au sol.
- Article **U10** - Hauteur des constructions.
- Article **U11** - Aspect extérieur.
- Article **U12** - Stationnement des véhicules.
- Article **U13** - Réglementation des espaces libres et des plantations - protection des espaces boisés classés.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL ..... 41**

- Article **U14** - Coefficient d'occupation du sol.

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

### ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *En secteur Ua*

##### **Constructions**

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les silos et bâtiments agricoles.
- Les installations nécessaires à l'élevage d'animaux (chenil, box, pisciculture...).
- Les constructions à usage d'entrepôts ou à usage industriel.
- Les constructions à usage commercial de plus de 350 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

##### **Lotissements**

- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

##### **Installations classées**

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

##### **Carrières**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

##### **Installations et travaux divers**

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

##### **Terrains de camping et stationnement de caravanes**

- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme.
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

#### *En secteur Ue*

- Dans ce secteur sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

#### *En secteur Ul*

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les bâtiments agricoles.
- Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravane et les habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules.....
- Les carrières.

#### *En secteur Up*

##### **Constructions**

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les silos et bâtiments agricoles.
- Les installations nécessaires à l'élevage d'animaux (chenil, box, pisciculture...).
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage commercial de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Les entrepôts à usage commercial de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

##### **Installations classées**

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

##### **Carrières**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

#### ***Installations et travaux divers***

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

#### ***Terrains de camping et stationnement de caravanes***

- Le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme.
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

#### ***En secteur Up Natura 2000***

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

#### ***En secteur Use***

- Dans ce secteur sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

***De façon générale toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.***

### **ARTICLE U2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

#### ***En secteurs Ua et Up***

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est liée à l'activité urbaine.
- L'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
- Les démolitions de bâtiments sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.

#### ***En secteur Up Natura 2000***

- L'entretien des installations existantes (évolution mise aux normes) et l'extension du bâti en place dans la limite de 50 % de la SHON des constructions existantes à la date d'application du présent règlement.
- Les constructions nouvelles dans la mesure où elles sont édifiées dans les interstices du tissu urbain déjà en place.

***Lorsqu'il y a risque d'inondation, les règles suivantes doivent être respectées :***

#### ***Secteur des Marais Gonds :***

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sont toujours possibles mais sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la cote de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone sont possibles. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
  - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable,
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence.

- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
  - niveau de premier plancher créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure de pieux...),
  - interdiction de créer des sous-sols enterrés,
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les clôtures ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...).

*En secteurs Ue et Use*

- Toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité en place avant l'application du présent règlement.

*Sur l'ensemble de la zone sont autorisés :*

- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination. Sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1.
- La création ou extension de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999. Elles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les exhaussements du sol dont la hauteur n'excède pas 2 mètres et sous deux conditions cumulées. Les travaux sont liés à une opération de construction (permis de construire) ou à une opération d'ensemble (lotissement, opération groupée, zone d'aménagement différé...) et ces travaux permettent de revenir à la cote « naturelle » avant extraction du sable même si elle est ancienne. Cette cote est définie en référence aux niveaux constatés sur les parcelles non extraites les plus proches.

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

### **ARTICLE U3 – ACCÈS ET VOIRIE**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les nouvelles voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.
- Les nouvelles voiries devront se connecter au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité de circulation. Les voies en impasse seront évitées car elles ne permettent pas un développement cohérent des secteurs urbanisés ou à urbaniser.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Tout nouvel accès individuel doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.
- L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment par l'article R.111-4 du Code l'Urbanisme, si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celles des personnes utilisant cet accès.



## **ARTICLE U4 – ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - DIVERS RÉSEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **4.2 - Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés aux besoins de l'opération et au terrain.

### **4.4 - Réseaux électriques et télécommunications**

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure, des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades peintes et adaptées à l'architecture.

Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

## **ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

## **ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

*En secteur Ua*

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque les constructions voisines sont en retrait,
- lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics,
- lorsque le projet concerne une construction annexe,
- lorsqu'elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de recul existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle.

*En secteurs Ue, Ul et Use*

- Sans objet

*En secteur Up*

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- lorsque le projet concerne un lotissement de plus de 5 lots, un alignement spécifique peut être défini.

#### **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

*En secteur Ua*

- Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.

*En secteurs Ue, Ul et Use*

- Sans objet

*En secteur Up*

- 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.*

#### **ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*En secteurs Ua et Up*

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à **3 mètres**.

*En secteur Ul*

- Sans objet

#### **ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).*

*En secteur Ua*

- Sans Objet

*En secteur Ul*

- Sans objet

*En secteur Up*

-Elle ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords. Le bâti à vocation d'activités compatibles avec l'habitat est exclu de cette règle d'emprise au sol. Il pourra être dérogé à la réglementation dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## **ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

### *En secteur Ua*

- La hauteur des constructions est définie en référence aux hauteurs du bâti riverain et lui reste toujours inférieure. Des dispositions spécifiques pourront être prises en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

### *En secteur Ul*

- Sans objet

### *En secteur Up*

- La hauteur des constructions est limitée à 6 m pour les constructions R+1. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

## **ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**

*De façon générale deux principes doivent être respectés :*

- la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines,
- la nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle lors de rénovations ou pour des constructions neuves d'inspiration de l'architecture locale traditionnelle (disposition des volumes, toiture, traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux et leur coloration).

### **I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

#### *Aspect général*

- 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 à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

#### *Toitures*

- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et voliges apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique ainsi que la tuile béton).
- Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 40 et 60°.
- Dans le cadre de constructions contemporaines, les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les constructions individuelles.
- L'ensemble des prescriptions pour les toitures ne s'applique pas de manière obligatoire pour les vérandas.

#### *Ouvertures*

- Les ouvertures des immeubles d'inspiration de l'architecture locale traditionnelle doivent être à dominante verticale.

- Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre tel que défini ci-dessous.

Largeur des ouvertures :

- Inférieure à 1 mètre, hauteur autorisée : 0 à 10 cm
- Comprise entre 1 et 2 mètres, hauteur autorisée : 0 à 15 cm
- Comprise entre 2 et 3 mètres, hauteur autorisée : 0 à 20 cm

PM : la flèche correspond à la distance entre le haut du cintre et l'horizontale (puisque le cintre peut aussi être un arc de cercle.)

### ***Couleur des menuiseries***

La commune de Coulon est référencée au titre des petites cités de caractère. Certaines couleurs sont à privilégier dans le cadre de ce label.

Références RAL	Les verts	6011 / 6021 / 6005 / 6000 / 6012 / 6028 / 6020 / 6004
	Les bleus	5014 / 5023 / 5000 / 5001 / 5003 / 5007 / 5009
	Les gris	7015 / 7044 / 7038 / 7032 / 7035 / 7001 / 7030 / 7037 / 7042
	Les rouges	3004 / 3005 / 3011

### ***Murs***

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- La peinture de la pierre de taille est interdite.
- Le parement extérieur des murs pour les immeubles d'inspiration à l'architecture locale traditionnelle sera soit de pierres de pays, soit enduit.
- Le bois brut est autorisé.

### ***Eléments divers***

- Les sous-sols sont interdits.
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force de paysage (parallélisme aux limites séparatives...).
- Les capteurs solaires seront implantés selon un calepinage cohérent avec la disposition des ouvertures et s'intégreront le plus possible à la structure du bâti.
- Les abris seront réalisés en bardage bois.

### ***En secteur Ua***

En secteur Ua, l'intérêt patrimonial justifie des préconisations spécifiques.

### ***Toitures***

- Les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en zinc ou en cuivre.

### ***Ouvertures***

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale (hauteur = 2/3 largeur).
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les portes-fenêtres sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public.

### *Murs*

- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. Ils seront de ton pierre soutenu et présenteront une finition finement brossée ou talochée. Les angles seront dressés sans baguette.

### *Capteurs solaires*

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Une implantation, dissociée du bâtiment, au sol dans le jardin, sur un bâti annexe est à rechercher.

## II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Les clôtures ne sont pas obligatoires dans la mesure où ce choix est arrêté pour une opération d'ensemble ou un lotissement.

*Les clôtures en limite des voies et des places publiques et en limite de propriété seront réalisées de la façon suivante :*

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublées d'un grillage ou non,
- soit d'un mur en pierres d'une hauteur maximale de 2 mètres si le contexte architectural le justifie.

### *De façon générale :*

- les murs bahut seront enduits sur toutes leurs faces,
- pour les portails, une simplicité de facture sera recherchée en cohérence avec la clôture,
- les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont prosrites.

### **- En secteur UI Sans objet**

## III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... 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.

Les enseignes en drapeau non éclairées ou rétroéclairées sont autorisées.

## **ARTICLE U12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, le stationnement sera adapté au projet, avec un minimum d'une place par logement, hormis en zone Ua où le stationnement n'est pas réglementé. Le stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat sera adapté au projet. 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.

- **Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce**, il est demandé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.
- **Pour les locations à usage de tourisme**, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

### **ARTICLE U13 - RÈGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSES**

#### **Règles générales**

##### *- L'entretien des plantations*

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

##### *- La nature des végétaux plantés*

**Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (lauriers cerise, thuyas et troènes) et de mettre en place des haies vives constituées d'essences variées et adaptées à la région.**

#### **Règles spécifiques**

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- 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 en 1, 2 ou 3 masses ; les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface.
- Les terrains classés au plan comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les éléments de paysage à protéger** définis au plan de zonage (parcs, jardins, plantations existantes, murets ..... ) au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ou remplacés. Toute intervention sur ces éléments nécessite une déclaration de travaux.

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

#### **ARTICLE U14 – 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<sup>er</sup>).

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.

- **Les secteurs 2AU, proprement dit, et 2AUh sont *des zones naturelles, non équipées et urbanisables à moyen et long terme.*** Leur ouverture à la construction sera liée à une modification ou une révision du P.L.U., si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est remise en cause.
- **Les secteurs 1AUh et 1AUe sont ouverts à la construction dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations d'Aménagement qui y figurent.**
  - ***Le secteur 1AUh correspond aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat.***
  - ***Le secteur 1AUe est réservé aux activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services.***



## SOMMAIRE DU TITRE III.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 44

- Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article AU2 - Types d'occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 45

- Article AU3 - Accès et voirie.
- Article AU4 - Alimentation en eau - Assainissement - Divers réseaux.
- Article AU5 - Superficie minimale des terrains.
- Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.
- Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article AU9 - Emprise au sol.
- Article AU10 - Hauteur des constructions.
- Article AU11 - Aspect extérieur.
- Article AU12 - Stationnement des véhicules.
- Article AU13 - Réglementation des espaces libres et des plantations - protection des espaces boisés classés.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL ..... 51

- Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

### **ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- *Dans les secteurs 2AU, 2AUh, 1AUh et 1AUe*
  - Toutes occupations et utilisations du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

### **ARTICLE AU2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

- *Dans les secteurs 2AU et 2AUh*
  - Sans objet.
- *Dans le secteur 1AUh*
  - Les exhaussements du sol dont la hauteur n'excède pas 2 mètres et sous deux conditions cumulées. Les travaux sont liés à une opération de construction (permis de construire) ou à une opération d'ensemble (lotissement, opération groupée, zone d'aménagement différé...) et ces travaux permettent de revenir à la cote « naturelle » avant extraction du sable même si elle est ancienne. Cette cote est définie en référence aux niveaux constatés sur les parcelles non extraites les plus proches.
  - Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, de commerces ou de services et leurs annexes qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements et sous réserve que la surface aménagée concernent au minimum 10 000 m<sup>2</sup> ou à défaut, l'ensemble du secteur considéré. Les programmes destinés à l'habitat doivent comprendre au moins 10 % de logements locatifs.
  - Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- *Dans le secteur 1AUe*
  - Les exhaussements du sol dont la hauteur n'excède pas 2 mètres et sous deux conditions cumulées. Les travaux sont liés à une opération de construction (permis de construire) ou à une opération d'ensemble (lotissement, opération groupée, zone d'aménagement différé...) et ces travaux permettent de revenir à la cote « naturelle » avant extraction du sable même si elle est ancienne. Cette cote est définie en référence aux niveaux constatés sur les parcelles non extraites les plus proches.
  - Toutes constructions ou lotissements à usage artisanal et commercial à vocation « urbaine » qui n'induisent pas de nuisances et qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements et sous réserve que la surface hors œuvre nette (SHON) reste inférieure à 400 m<sup>2</sup>.
  - Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités, à condition que la construction soit intégrée au bâtiment d'exploitation.
  - Les dépôts et stockages éventuels doivent être réalisés pour que leur impact paysager soit le plus faible possible en cohérence avec les dispositions de l'article 13.

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

### **ARTICLE AU3 - ACCÈS ET VOIRIE**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
  - Les nouvelles voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.
  - Les nouvelles voiries devront se connecter au réseau viaire existant selon un principe de maillage et de continuité de circulation. Les voies en impasse seront évitées car elles ne permettent pas un développement cohérent des secteurs urbanisés ou à urbaniser.
  - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
  - Tout nouvel accès individuel doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.
  - L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment par l'article R.111-4 du Code l'Urbanisme, si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celles des personnes utilisant cet accès.
- *Dans le secteur 1AUe*
- Tout nouvel accès à la RD 1 est interdit.  
Toute desserte interne doit avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

### **ARTICLE AU4 – ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - DIVERS RÉSEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **4.2 - Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés aux besoins de l'opération et au terrain.

#### **4.4 - Réseaux électriques et télécommunications**

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure, des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades peintes et adaptées à l'architecture.

Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

#### **ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

#### **ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- *Dans les secteurs 2AU et 2AUh*

- Sans objet

- *En secteurs 1AUh et 1AUe*

Les constructions doivent être implantées :

- au moins en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- lorsque le projet concerne un lotissement, un alignement spécifique peut être défini.

#### **ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- *Dans les secteurs 2AU et 2AUh*

- Sans objet

- *En 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.*

- *En secteur 1AUe*

- 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.*

#### **ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- *Dans les secteurs 2AU et 2AUh*

- Sans objet

- *En secteur 1AUh*
  - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à **3 mètres**.
- *En secteur 1AUe*
  - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à **5 mètres**.

#### **ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).*

- *En secteur 1AUh*
  - Elle ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords.
- *En secteurs 2AU, 2AUh et 1AUe*
  - Sans objet

#### **ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

- *Dans les secteurs 2AU et 2AUh*
  - Sans objet
- *En secteur 1AUh*
  - La hauteur des constructions est limitée à 6 m pour les constructions R+1. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.
- *En secteur 1AUe*
  - La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 15 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

#### **ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR**

- *Dans les secteurs 2AU et 2AUh*
  - Sans objet
- *En secteurs 1AUh et 1AUe*

***De façon générale deux principes doivent être respectés :***

  - la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines,
  - la nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle lors de rénovations ou pour des constructions neuves d'inspiration de l'architecture locale traditionnelle (disposition des volumes, toiture, traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux et leur coloration).

#### **I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

##### ***Aspect général***

- 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 à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

### ***Toitures***

- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et voliges apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique ainsi que la tuile béton).
- Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 40 et 60°.
- Dans le cadre de constructions contemporaines, les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les constructions individuelles.
- L'ensemble des prescriptions pour les toitures ne s'applique pas de manière obligatoire pour les vérandas.

### ***Ouvertures***

- Les ouvertures des immeubles d'inspiration de l'architecture locale traditionnelle doivent être à dominante verticale.
- Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre tel que défini ci-dessous.

Largeur des ouvertures :

- Inférieure à 1 mètre, hauteur autorisée : 0 à 10 cm
- Comprise entre 1 et 2 mètres, hauteur autorisée : 0 à 15 cm
- Comprise entre 2 et 3 mètres, hauteur autorisée : 0 à 20 cm

PM : la flèche correspond à la distance entre le haut du cintre et l'horizontale (puisque le cintre peut aussi être un arc de cercle.)

### ***Couleur des menuiseries***

La commune de Coulon est référencée au titre des petites cités de caractère. Certaines couleurs sont à privilégier dans le cadre de ce label.

Références RAL	Les verts	6011 / 6021 / 6005 / 6000 / 6012 / 6028 / 6020 / 6004
	Les bleus	5014 / 5023 / 5000 / 5001 / 5003 / 5007 / 5009
	Les gris	7015 / 7044 / 7038 / 7032 / 7035 / 7001 / 7030 / 7037 / 7042
	Les rouges	3004 / 3005 / 3011

### ***Murs***

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- La peinture de la pierre de taille est interdite.

- Le parement extérieur des murs pour les immeubles d'inspiration à l'architecture locale traditionnelle sera soit de pierres de pays, soit enduit.
- Le bois brut est autorisé.

#### Eléments divers

- Les sous-sols sont interdits.
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force de paysage (parallélisme aux limites séparatives...).
- Les capteurs solaires seront implantés selon un calepinage cohérent avec la disposition des ouvertures et s'intégreront le plus possible à la structure du bâti.
- Les abris seront réalisés en bardage bois.

## II. - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Les clôtures ne sont pas obligatoires dans la mesure où ce choix est arrêté pour une opération d'ensemble ou un lotissement.

***Les clôtures en limite des voies et des places publiques et en limite de propriété seront réalisées de la façon suivante :***

**- En secteurs 2AU et 2AUh**  
**Sans objet**

**- En secteur 1AUh**

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublées d'un grillage ou non,
- soit d'un mur en pierres d'une hauteur maximale de 2 mètres si le contexte architectural le justifie.

***De façon générale :***

- les murs bahut seront enduits sur toutes leurs faces,
- pour les portails, une simplicité de facture sera recherchée en cohérence avec la clôture,
- les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont proscrites.

**- En secteur 1AUe**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si des clôtures sont réalisées elles auront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles sont réalisées sous forme d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences diversifiées. Pour des raisons de sécurité, d'autres dispositions peuvent être adoptées.

## III. - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, etc... 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.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

## II - Clôtures



Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

Les clôtures ne sont pas obligatoires dans la mesure où ce choix est arrêté pour une opération d'ensemble ou un lotissement.

***Les clôtures en limite des voies et des places publiques et en limite de propriété seront réalisées de la façon suivante :***

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublées d'un grillage ou non,
- soit d'un mur en pierres d'une hauteur maximale de 2 mètres si le contexte architectural le justifie.

***De façon générale :***

- les murs bahut seront enduits sur toutes leurs faces,
- pour les portails, une simplicité de facture sera recherchée en cohérence avec la clôture,
- les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont prosrites.

**- En secteur UI  
Sans objet**

#### **IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs**

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... 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.

Les enseignes en drapeau non éclairées ou rétroéclairées sont autorisées.

#### **ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- *Dans les secteurs 2AU et 2AUh*

Sans objet.

- *En secteurs 1AUh et 1AUe*

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.
- **Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce**, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.
- **Pour les locations à usage de tourisme**, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

#### **ARTICLE AU13 - RÈGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

##### **Règles générales**

- *L'entretien des plantations*

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

**Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (lauriers cerise, thuyas et troènes) et de mettre en place des haies vives constituées d'essences variées et adaptées à la région.**

#### **Règles spécifiques**

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
  - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
  - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
  - Les dépôts et stockages éventuels doivent être réalisés à l'arrière de plantations pour ne pas être visibles depuis les voies publiques.
- Les terrains classés au plan comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - **Les éléments de paysage à protéger** définis au plan de zonage (parcs, jardins, plantations existantes, murets ..... ) au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ou remplacés. Toute intervention sur ces éléments nécessite une déclaration de travaux.

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

#### **ARTICLE AU14 – 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<sup>er</sup>).

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.

- **Le secteur A**, proprement dit, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  - Dans ce secteur, sont admises les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne au développement de l'activité agricole.

## SOMMAIRE DU TITRE IV.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 54

- Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article A2 - Types d'occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 55

- Article A3 - Accès et voirie.
- Article A4 - Alimentation en eau - Assainissement - Divers réseaux.
- Article A5 - Superficie minimale des terrains.
- Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.
- Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article A9 - Emprise au sol.
- Article A10 - Hauteur des constructions.
- Article A11 - Aspect extérieur.
- Article A12 - Stationnement des véhicules.
- Article A13 - Réglementation des espaces libres et des plantations - protection des espaces boisés classés.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL ..... 60

- Article A14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites dans le secteur A*, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

*Sont de plus interdits dans le secteur A Natura 2000 :*

- Tout exhaussement et affouillement ainsi que tout aménagement ayant pour conséquence de modifier le réseau hydrographique.
- Les éoliennes et les équipements associés.

### **ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité des bâtiments d'exploitation (cette distance ne peut excéder 150 m). Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.
- Les changements de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11, exclusivement pour une nouvelle destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- L'extension des constructions à usage d'habitation une seule fois à la date d'autorisation du PLU, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup> pour les bâtiments et de 50 m<sup>2</sup> pour les piscines.
- 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 expresse 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.
- 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.
- Ouverture ou extension de carrières et constructions des bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve des réglementations spécifiques.
- Les constructions nécessaires aux activités agritouristiques en lien direct avec l'exploitation agricole.
- Les extensions mesurées, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup> pour les bâtiments et de 50 m<sup>2</sup> pour les piscines à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe par construction principale, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup> pour les bâtiments et de 50 m<sup>2</sup> pour les piscines à la date d'approbation du PLU, et à conditions d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale. La hauteur de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale

*En sus des conditions ci-dessus définies, le projet doit être compatible avec :*

- Les dispositions du site classé lorsqu'elles s'appliquent.

- Les dispositions de Natura 2000 lorsqu'elles s'appliquent. Notamment pour les équipements publics, il doit être démontré la nécessité de leur localisation sur un site Natura 2000 et l'innocuité des aménagements envisagés.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 août 1982 pour la protection du captage d'eau potable de Manté (cf. Pièce VI – Annexe 4 – Servitudes) :
  - *Dans le périmètre de protection rapproché, seront interdites toutes constructions nouvelles, sauf s'il s'agit de l'extension limitée nécessitée par les besoins de l'exploitation de l'une des fermes du périmètre de protection rapproché. Le nouvel édifice ne devra faire courir aucun risque supplémentaire au captage, une attestation écrite de la D.D.A.S.S. annexée au permis de construire en stipulera la garantie.*

**Lorsqu'il y a risque d'inondation, les règles suivantes doivent être respectées :**

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sont toujours possibles mais sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la côte de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone sont possibles. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
  - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable,
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
  - niveau de premier plancher créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure de pieux...),
  - interdiction de créer des sous-sols enterrés,
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les clôtures ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...).
- Les abris légers à ossature bois, destinés à la protection du fourrage et des animaux sont également possibles à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

Les servitudes qui résultent de l'arrêté préfectoral du 19 Août 1982 pour la protection du captage de Manté doivent être appliquées sur le secteur concerné.

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

### **ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les nouvelles voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

- L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment par l'article R.111-4 du Code l'Urbanisme, si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

**Aucun accès ne pourra être autorisé sur :**

- les routes nationales,
- les routes départementales classées à grande circulation,

**en dehors des espaces déjà urbanisés.**

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE A4 – ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - DIVERS RÉSEAUX**

**4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puit ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

**4.2 - Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

**4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.4 - Réseaux électriques et télécommunications**

Pour des raisons de protection des sites et paysages, ces réseaux doivent, par principe, être souterrains. Des dérogations pourront être envisagées après consultation des organismes concessionnaires et étude comparative des coûts.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure, des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

**ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.



**ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
  - 75 mètres des voies classées à grande circulation en analogie à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
  - 10 mètres de la limite des autres voies et chemins.
- Les éoliennes doivent être implantées à une distance équivalente à leur hauteur en bout de pale. Il ne doit pas y avoir de surplomb.

**ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.
- Il est rappelé que les installations d'élevage doivent respecter des marges de reculement à proximité de cours d'eau, sources et puits conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation sur les installations classées.
- Les constructions d'éoliennes et les postes de livraison associés peuvent déroger à ces règles.

**ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimum à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 5 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes.

**ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).*

- Sans objet

**ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

- La hauteur des constructions est limitée à 6 m pour les constructions R+1. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.
- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut être supérieure à 8 mètres à l'exception des silos ou émergences techniques exceptionnelles.
- Aucune règle n'est définie pour les éoliennes.

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR**

*De façon générale deux principes doivent être respectés :*

- la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines,
- la nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle lors de rénovations ou pour des constructions neuves d'inspiration de l'architecture locale traditionnelle (disposition des volumes, toiture, traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux et leur coloration).

### **I - Constructions liées aux activités agricoles**

#### *Aspect général*

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- L'adaptation du sol (talutage) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines (axes des façades parallèles ou perpendiculaires).
- La couverture sera en fibrociment de teinte naturelle ou en tôle pré laquée de couleur grise RAL 7037 ou plus sombre.
- Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.
- Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors, la pente de couverture sera comprise entre 28 % et 40 %.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents.

### **II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

#### *Aspect général*

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou légèrement cintrés.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

#### *Toitures*

- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique ainsi que la tuile béton).
- Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 40 et 60°.

#### *Ouvertures*

- Les ouvertures des immeubles d'inspiration de l'architecture locale traditionnelle doivent être à dominante verticale.
- Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.

### ***Couleur des menuiseries***

La commune de Coulon est référencée au titre des petites cités de caractère. Certaines couleurs sont à privilégier dans le cadre de ce label.

Références RAL	Les verts	6011 / 6021 / 6005 / 6000 / 6012 / 6028 / 6020 / 6004
	Les bleus	5014 / 5023 / 5000 / 5001 / 5003 / 5007 / 5009
	Les gris	7015 / 7044 / 7038 / 7032 / 7035 / 7001 / 7030 / 7037 / 7042
	Les rouges	3004 / 3005 / 3011

### ***Murs***

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres de pays, soit enduit.

### ***Eléments divers***

- Les sous-sols sont interdits.
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force de paysage (parallélisme aux limites séparatives...).
- Les capteurs solaires seront implantés selon un calepinage cohérent avec la disposition des ouvertures et s'intégreront le plus possible à la structure du bâti.
- Les abris seront réalisés en bardage bois.

### **III - Clôtures**

Sans objet

### **IV - Exhaussements affouillements**

Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteintes 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 A12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL 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 A13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **Règles générales**

#### *- L'entretien des plantations*

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

#### *- La nature des végétaux plantés*

**Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (lauriers cerise, thuyas et troènes) et de mettre en place des haies vives constituées d'essences variées et adaptées à la région.**

### **Règles spécifiques**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
  - L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
  - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
  - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
- 
- Les terrains classés au plan comme "**Espaces boisés classés**" à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Les **éléments de paysage à protéger** définis au plan de zonage (parcs, jardins, plantations existantes, murets ..... ) au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ou remplacés.

*Toute intervention sur ces éléments nécessite une déclaration de travaux.*

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

### **ARTICLE A14 – 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<sup>er</sup>).

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 limitées, 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.

- **Le secteur N** correspond pour l'essentiel au Marais. *Il doit être protégé en raison de son intérêt écologique et paysager.*

L'entretien des constructions en place est seul autorisé.

- **Le secteur Ne** proprement dit, correspond aux espaces naturels sur lesquels ne pèsent pas d'enjeux particuliers, patrimoniaux ou agricoles. Quelqu'il soit, le bâti en place peut faire l'objet de travaux d'entretien, d'agrandissement mesuré ; la construction d'annexes est possible.

Toute construction nouvelle est interdite notamment l'implantation de nouveaux sièges d'exploitations agricoles.

- **Le secteur NI** correspond au Sud Ouest du bourg, au site déjà affecté aux loisirs aux abords du Marais.

Le développement de cette fonction en cohérence avec le milieu naturel y est rendu possible.

- **Le secteur Nv** correspond aux villages isolés dans les espaces naturels ou agricoles. *Ils doivent être protégés en raison de leur intérêt patrimonial, tant paysager qu'architectural.*

L'entretien, l'extension mesurée, le changement d'affectation du bâti en place y sont possibles mais également les constructions neuves dans la mesure où les réseaux en place le permettent et qu'elles sont localisées dans le tissu villageois déjà créé.

Ce ne sont pas des secteurs d'extension de l'habitat.

## SOMMAIRE DU TITRE V.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ..... 63

- Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article N2 - Types d'occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ..... 64

- Article N3 - Accès et voirie.
- Article N4 - Alimentation en eau - Assainissement - Divers réseaux.
- Article N5 - Superficie minimale des terrains.
- Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.
- Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article N9 - Emprise au sol.
- Article N10 - Hauteur des constructions.
- Article N11 - Aspect extérieur.
- Article N12 - Stationnement des véhicules.
- Article N13 - Réglementation des espaces libres et des plantations - protection des espaces boisés classés.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL ..... 69

- Article N14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

### **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- En raison de son caractère inconstructible de principe, *sont interdites* dans les secteurs N, N<sub>1</sub>, Ne, Nl et Nv *toutes les occupations et utilisations du sol* exceptées celles mentionnées à l'article N2.

### **ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- **En secteur N :**
  - L'entretien des constructions existantes.
  - Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux. Leur surface sera inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Leur hauteur est définie à l'article 10.
  - Les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale
  - Les équipements d'intérêt collectif
  - En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement dans la mesure où la surface hors œuvre brute et la surface hors œuvre nette n'augmentent pas.
- **En secteur N<sub>1</sub> :**
  - Les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaire à la réalisation des aménagements pour améliorer la sécurité et la desserte routière et créer les ouvrages de régulation des eaux de ruissellement.
- **En secteur Ne :**
  - L'entretien, la restauration, le changement d'affectation, et les extensions mesurées, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup> pour les bâtiments et de 50 m<sup>2</sup> pour les piscines à la date d'approbation du PLU.
  - En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
  - La construction d'une annexe par construction principale, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup> pour les bâtiments et de 50 m<sup>2</sup> pour les piscines à la date d'approbation du PLU, et à conditions d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale. La hauteur de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale
  - Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.
  - Les équipements liés à l'activité touristique fluviale.
- **En secteur Nl :**
  - Les constructions d'intérêt public nécessaires aux activités de plein air et de loisirs (abris, équipements sanitaires, ...).
  - Les habitations légères de loisirs en complément d'un équipement touristique (terrain de camping) déjà en place avant l'application du présent règlement.
- **En secteur Nv :**
  - Les équipements publics nécessaires dans la zone.
  - Toute construction à usage d'habitation et ses annexes, à condition qu'elle puisse être desservie par les réseaux en place.
  - L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées à la date d'application du présent règlement.
  - En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
  - Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.

**En sus des conditions ci-dessus définies, le projet doit être compatible avec :**

- Les dispositions du site classé lorsqu'elles s'appliquent.
- Les dispositions de Natura 2000 lorsqu'elles s'appliquent.
- **En secteur Ne Natura 2000 :**
  - Les constructions destinées à l'accueil des animaux doivent être de faible importance (moins de 30 m<sup>2</sup> de SHOB).
- **En secteur Nl Natura 2000 :**
  - Les implantations légères de loisirs ne sont autorisées qu'en référence à un plan de développement de l'équipement touristique déjà en place et à l'appui d'un projet architectural et paysager.
- **En secteur Nv Natura 2000 :**
  - La surface des annexes ne peut dépasser 20 m<sup>2</sup> de SHOB et elles ne doivent pas être implantées à plus de 20 ml de la construction principale.

**Lorsqu'il y a risque d'inondation, les règles suivantes doivent être respectées :**

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sont toujours possibles mais sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la côte de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone sont possibles. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
  - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
  - niveau de premier plancher créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure de pieux...),
  - interdiction de créer des sous-sols enterrés,
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau,
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les clôtures champêtres ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, destinés à la protection du fourrage et des animaux sont également possible à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les nouvelles voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.
- L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment par l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

**Aucun accès ne pourra être autorisé sur :**

- les routes nationales,
- les routes départementales classées à grande circulation,



## **en dehors des espaces déjà urbanisés.**

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE N4 – ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - DIVERS RÉSEAUX**

### **4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puit ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

### **4.2 - Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 - Réseaux électriques et télécommunications**

Pour des raisons de protection des sites et paysages, ces réseaux doivent, par principe, être souterrains. Des dérogations pourront être envisagées après consultation des organismes concessionnaires et étude comparative des coûts.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure, des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

## **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

- *En secteurs N et Ne :*

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.
- Les extensions peuvent être réalisées dans l'alignement des bâtiments existants
- L'implantation est libre pour les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale

- *En secteurs Nl et Nv :*

Les constructions doivent être édifiées :

- à au moins **5 mètres** de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.
- L'implantation est libre pour les équipements liés à l'activité touristique

#### **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- *En secteurs N, Ne et Nl :*

- Sans objet.

- *En secteur Nv :*

Les constructions sont implantées :

- en limite de parcelle,
- à une distance minimale de **3 mètres** d'au moins une des limites si l'implantation en limite n'est pas possible.
- L'implantation est libre pour les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale

**En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.**

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

- *En secteurs N, Ne et Nl :*

- Sans objet.

- *En secteur Nv :*

- Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance **jamais inférieure à 3 mètres**.

#### **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).*

- *En secteurs N, Ne et Nl :*

- Sans objet.

- *En secteur Nv :*

- Elle ne peut dépasser 30 % de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords.

#### **ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

- *En secteurs N et Ne :*

La hauteur initiale du bâti faisant l'objet de travaux et/ou d'extension mesurée doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

- *En secteur Nv :*

La hauteur des constructions est limitée à 6 m pour les constructions R+1. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

## **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR**

Dans la zone naturelle, l'insertion paysagère et le respect du cadre environnemental s'imposent à tout pétitionnaire.

- *En secteur N :*

- Les matériaux mis en œuvre lors de travaux d'entretien et de restauration sont identiques à ceux mis en œuvre initialement.
- Les matériaux en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.
- Les peintures et revêtements de couleurs vives ou brillants sont interdits.

- *En secteur Nl :*

- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades et les couvertures des bâtiments sont le bardage prélaqué, le bois, la maçonnerie enduite ou de moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leur qualité architecturale (vieillesse, teinte, aspect).
- Les couleurs mates sont à privilégier. Les couleurs vives et les matériaux brillants sont interdits.

- *En secteurs Ne et Nv :*

***De façon générale deux principes doivent être respectés :***

- la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines,
- la nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle lors de rénovations ou pour des constructions neuves d'inspiration de l'architecture locale traditionnelle (disposition des volumes, toiture, traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux et leur coloration).

### **I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

#### ***Aspect général***

- 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 à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

#### ***Toitures***

- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et voliges apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique ainsi que la tuile béton).
- Leur pente sera comprise entre 28 et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 40 et 60°.

### ***Ouvertures***

- Les ouvertures des immeubles d'inspiration de l'architecture locale traditionnelle doivent être à dominante verticale.
- Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.

### ***Couleur des menuiseries***

La commune de Coulon est référencée au titre des petites cités de caractère. Certaines couleurs sont à privilégier dans le cadre de ce label.

Références RAL	Les verts	6011 / 6021 / 6005 / 6000 / 6012 / 6028 / 6020 / 6004
	Les bleus	5014 / 5023 / 5000 / 5001 / 5003 / 5007 / 5009
	Les gris	7015 / 7044 / 7038 / 7032 / 7035 / 7001 / 7030 / 7037 / 7042
	Les rouges	3004 / 3005 / 3011

### ***Murs***

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit.

#### ***Eléments divers***

- Les sous-sols sont interdits.
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force de paysage (parallélisme aux limites séparatives...).
- Les capteurs solaires seront implantés selon un calepinage cohérent avec la disposition des ouvertures et s'intégreront le plus possible à la structure du bâti.
- Les abris seront réalisés en bardage bois.

## II - Clôtures

***Elles ne sont pas obligatoires.*** Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

***Les clôtures préfabriquées sont interdites.***

***Les clôtures en limite des voies et des places publiques et en limite de propriété seront réalisées de la façon suivante :***

- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublées d'un grillage ou non,
- soit d'un mur en pierres d'une hauteur maximale de 2 mètres si le contexte architectural le justifie.

***De façon générale :***

- les murs bahut seront enduits sur toutes leurs faces,
- pour les portails, une simplicité de facture sera recherchée en cohérence avec la clôture,
- les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont prosrites.

## III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

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 N12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins 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 N13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **Règles générales**

#### *- L'entretien des plantations*

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

#### *- La nature des végétaux plantés*

**Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (lauriers cerise, thuyas et troènes) et de mettre en place des haies vives constituées d'essences variées et adaptées à la région.**

### **Règles spécifiques**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
  
- Les terrains classés au plan comme "**Espaces boisés classés**" à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
  
- Les **éléments de paysage à protéger** définis au plan de zonage (parcs, jardins, plantations existantes, murets ..... ) au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ou remplacés.

*Toute intervention sur ces éléments nécessite une déclaration de travaux.*

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

### **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.