

Commune de Saint-Christol (34)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

PLU

PLU - Règlement
1ère modification

1ère modification				
Elaboration		18 juin 2012		25 mars 2013
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
2				

Contact :

Fabien CLAUZON – juriste urbaniste

115, rue du Casino – 34 130 Lansargues – 04 67 58 97 14– fabienclauzon@gmail.com

Commune de Saint-Christol (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

Le règlement est lui-même divisé en titres :

- **Le titre I correspond aux dispositions générales**, qui sont des généralités réglementaires s'appliquant au règlement dans son ensemble (champ d'application, définition du zonage, législation s'appliquant au PLU, adaptations mineures),
- **Le titre II correspond aux dispositions applicables aux zones urbaines**,
- **Le titre III correspond aux dispositions applicables aux zones à urbaniser**,
- **Le titre IV correspond aux dispositions applicables aux zones agricoles**,
- **Le titre V correspond aux zones naturelles.**

TITRE I : DISPOSITIF REGLEMENTAIRE ET CHAMP D'APPLICATION DU PLU

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble de la commune de Saint-Christol.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme autres que celles définies par le PLU lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et à utiliser le sol :

- **Les règles générales d'urbanisme applicables lorsque la commune est couverte par un Plan Local d'urbanisme :**

Article R.111-2 du code de l'urbanisme: Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes directeurs des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme :

- L.110 : Harmonisation par les collectivités publiques et dans le respect de leur autonomie, de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, gestion du sol de façon économe, protection des milieux naturels et des paysages, rationalisation de la demande de déplacement...
- L.121-1 : Principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et principe de respect de l'environnement.

Rapport de compatibilité avec les documents visés à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (SCOT et désormais PDU et PLH)

- Rapport de compatibilité avec le SCOT du Pays de Lunel.
- Prise en compte des projets d'intérêt général (R.121-3 et R.121-4).

Article L.110 du code de l'environnement et article L.200-1 du Code Rural, notamment le principe de précaution.**Directives de protection et de mise en valeur des paysages (Loi du 8 janvier 1993, art.1er)****Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse, approuvé le 17 décembre 2009.**

(Art.L.212-1 et L.212-6 du Code de l'Environnement, loi 2004-38 du 21 avril 2004).

Patrimoine archéologique : La loi du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et la loi du 17 janvier 2001 doivent être prises en compte.**La loi du 13 décembre 2000 (SRU), not. l'art. 55 sur les logements sociaux.****La loi ENL du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.****La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.****La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003.****Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de la commune de Saint-Christol (PPRI Bassin Versant Nord de l'étang de l'Or) approuvé le 18 mars 2004.****ARTICLE 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au Plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone 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 de la 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 une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières 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 leur caractère d'espaces naturels.

Zones inondables, le PPRi: Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) s'applique à la commune de Saint-Christol suite à sa prescription par arrêté préfectoral du 18/03/2004.

Le zonage du PPRi : Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné est divisé en 4 zones :

- La zone Rouge "R", pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa fort.
- La zone Rouge "RU", pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort.
- La zone bleue "BU", pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues.
- La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

En application de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations réglementaires en vigueur.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : Dispositions diverses

Dans toutes les zones, l'édification des constructions et installations nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif est autorisée dans le respect des règles applicables sous réserve toutefois qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et du site concernés.

Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Conformément à l'article L.56-1 du Code des Postes et Télécommunications, il convient de faire élaguer les plantations et les arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaire au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE 6 : Défrichements

En application des articles L.311 et L.312 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 311-4 du Code Forestier).

ARTICLE 7 : Cas de sinistre/réhabilitation

En cas de sinistre intéressant des constructions existantes, la réhabilitation à l'identique est autorisée quelle que soit la zone ou le secteur du PLU où se situent ces constructions, sauf en zone inondable, et sous réserve que ces constructions aient été régulièrement édifiées.

ARTICLE 8 : Rappel réglementaire

Outre le régime du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- Tout type de clôture.

- **la construction de piscines non couvertes et dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés** (article R.421-9f) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
 - **les aires d'accueil des gens du voyage**,
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes** de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ; **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

GLOSSAIRE :

Alignement

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Il sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions étant édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexe

Les annexes sont des locaux secondaires d'un seul niveau, de dimension réduite en général, dont le fonctionnement est lié à la construction principale (garage, remise, abri bois, abri de jardin, local technique), n'ayant pas d'accès direct avec la construction principale, auquel cas il s'agit d'une extension. Elles peuvent être attenantes ou pas au bâtiment principal.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à fermer un passage ou à enclore un espace.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment édifié sur le sol et la surface de la parcelle support.

Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur du bâtiment.

Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons, les sous-sols de la construction, les piscines enterrées et les abris ouverts sur au moins trois côtés.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le COS (article R 123-10 du code de l'urbanisme) exprime la densité maximale de construction admise dans une zone.

Pour le calcul du COS, la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire comprend, le cas échéant, des terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher des bâtiments existants conservés sur le terrain faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Combles

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Débord de toiture

Partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Emplacements réservés

Les PLU sont les seuls documents d'urbanisme recevables à délimiter des zones soumises à des règles spéciales appelées "emplacements réservés" (article L123-1-8°). Ces emplacements soumis à un statut particulier se distinguent des autres zones spéciales par leur destination et leur champ d'application.

a) Destination des emplacements réservés par les PLU :

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. L'article L123-1-8° du Code de l'urbanisme prescrit qu'un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à recevoir : Des voies publiques (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement).

- L'article L. 123-1-6° permet aux PLU de préciser : le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à créer ou à modifier. Cette disposition est complémentaire de celle du 8° : l'objectif et les moyens de l'atteindre. Des ouvrages publics qui correspondent, au-delà de la notion juridique, aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques.

- Sont visés les canaux, les voies ferrées, les aérodromes, les réservoirs, les stations d'épuration, les grands collecteurs d'assainissement, les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, administratifs, les programmes de réalisation de logements sociaux, etc.

On entend par "installations d'intérêt général" au sens de l'article L. 123-1-8°, selon la doctrine et la jurisprudence, des installations, des équipements satisfaisant un besoin collectif par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative.

Sur le fondement de l'article L111-1-2, les aires de stationnement destinées à l'accueil des gens du voyage pourraient résulter des emplacements réservés. Des espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver correspondent à une destination conforme au classement d'un emplacement réservé, en raison de l'intérêt général.

b) Champ d'application des emplacements réservés :

Si la liste résultant des dispositions de l'article L. 123-1-8° visant les équipements et installations susceptibles de bénéficier de la procédure d'emplacement réservé a un caractère limitatif, le champ d'application de ces mêmes emplacements réservés a une portée générale. L'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme ouvre aux PLU la possibilité de réserver, dans cette rubrique, "un terrain bâti ou non bâti". Sont donc visés les biens immeubles jugés nécessaires à l'accueil de l'ouvrage public, de la voie publique, de l'installation d'intérêt général ou de l'espace vert.

La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée. Elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés mais doit être délimitée avec précision.

c) Bénéficiaires des emplacements réservés :

En application de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire d'un emplacement réservé, au sens de l'article L. 123-1-8°, est une collectivité publique (Etat, régions, départements, communes, établissements publics de coopération intercommunale), un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).

d) Droits et obligations pour les emplacements réservés :

1. Droits et les compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L123-17 du Code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de emploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé (articles L. 230-3 du Code de l'urbanisme et L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation).

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

Les constructions à caractère temporaire susceptibles d'être réalisées sont soumises à autorisation préalable (articles L.433-1 et R.433-1) : un permis de construire précaire peut exceptionnellement être délivré dans les conditions prescrites par l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme et sur avis favorable de la collectivité intéressée par l'opération.

Les constructions à édifier dans le périmètre de l'emplacement réservé doivent avoir un caractère provisoire (facilement démontable). La délivrance de ce permis de construire précaire peut être subordonnée, pour cette raison, à l'engagement du pétitionnaire à enlever, sans indemnité, les bâtiments à édifier et les bâtiments existants. Le permis précaire peut fixer un délai d'expiration.

L'accord préalable de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé est une des conditions nécessaires à l'obtention du permis de construire précaire.

2. Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Equipements collectifs d'intérêt général

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, des services collectifs dont elles ont besoin ;

Il s'agit notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, aménagements d'intérêt général), sanitaire, social, enseignement et services annexes, télécommunication. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Article L 130-1 du code de l'urbanisme :

Les espaces boisés classés comprennent des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, à conserver ou à créer, qu'ils soient ou non soumis au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. 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.

Habitat collectif

Logements superposés ou accolés et bénéficiant d'une distribution commune.

Habitation individuelle pavillonnaire

Construction à usage résidentiel édifiée dans une parcelle et généralement implantée en retrait de l'alignement et de chacune des limites séparatives.

Habitations individuelles jumelées

Logements accolés par un mur pignon (souvent réalisé sur limite séparative) et respectant le même alignement sur rue et sur jardin ainsi que la même hauteur.

La réalisation d'habitations jumelées exige une unité de conception architecturale (matériaux de base, murs, toitures), ce qui ne signifie pas nécessairement symétrie absolue des façades.

Habitations individuelles groupées

Logements accolés par tout ou partie de leur pignons ou abris-garage pour former :

Soit une bande rectiligne ou une rangée décalée.

Soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriiums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des mêmes matériaux (murs et toitures), sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs...

Hauteur

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Logement

Par logement il faut entendre, une pièce unique ou une suite de pièces réservée au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille.

Mur de soutènement

Les murs de soutènement sont établis sur les terrains en pente. Ils sont construits afin de retenir la terre et de protéger les habitations ou les routes situées en contrebas contre les éboulements ou les glissements de terrain.

Piscines

Les piscines hors sol, que l'on monte pour la période estivale ne sont pas soumises à déclaration préalable ou permis de construire. En effet, l'article R421-5 du code de l'urbanisme dispose : « 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 ». S'agissant des piscines enterrées, par principe, pour effectuer une nouvelle construction, il faut faire une demande de permis de construire. L'article L421-1 du code de l'urbanisme dispose : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ».

Il y a des exceptions à ce principe. D'une part, les articles R421-2 à R421-8 du code de l'urbanisme énoncent les constructions nouvelles, dispensées de toute formalité. D'autre part, certaines constructions nouvelles sont simplement soumises à déclaration préalable. Elles sont énoncées par les articles R421-9 à R421-12 du même code.

Les piscines enterrées peuvent être dispensées de toute formalité administrative ou être soumises à déclaration préalable ou permis de construire.

Absence de formalités administratives

Les piscines dont la surface est inférieure ou égale à dix mètres carrés ne sont soumises ni à déclaration préalable ni à permis de construire, qu'elles soient couvertes ou non, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé. (Article R421-2 d).

Piscines soumises à déclaration préalable

Celles 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, sont soumises à déclaration préalable (articles R421-9 : « 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 ».)

Piscines soumises à permis de construire

Les piscines dont la superficie est supérieure à 100m² ou celles dont la couverture a une hauteur au dessus du sol supérieure à un mètre quatre-vingts peu importe leursurface, sont soumises à permis de construire.

Surface De Plancher Des Constructions (SDPC)

Une ordonnance du 16 novembre 2011 a redéfini les modes de calcul de la surface d'une construction. Désormais, seule la notion de « surface de plancher », dont les critères sont définis par la réglementation, sera prise en compte. Cette nouvelle définition est applicable aux projets de construction présentés depuis le 1er mars 2012. Auparavant, la loi distinguait la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) pour évaluer cette superficie.

La nouvelle surface à calculer comprend la surface de plancher close et couverte sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Principale distinction avec le calcul de la SHOB et de la SHON : cette surface se calcule à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Sauf exceptions, les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Cette redéfinition tient notamment compte de la performance énergétique des constructions. Jusqu'alors, les murs extérieurs étaient pris en compte dans le calcul de la SHON. Cette définition pouvait inciter certains demandeurs à construire des murs peu épais, isolant donc mal le bâtiment, afin de maximiser leurs droits à construire. Pour cette raison, la surface plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades et ce afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation des bâtiments.

Tènement

S'entend par tènement la réunion de terres ou de parcelles contigües ou d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par un cours d'eau ou une voie n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs tènements.

Terrasse tropézienne

Une terrasse tropézienne provient d'une ouverture dans le pan d'une toiture en pente.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements qui permettent la circulation des véhicules, des piétons et de cycles.

Elle comprend la chaussée, les trottoirs et les aménagements cyclables. Parfois ces aménagements peuvent être confondus au sein d'une même « zone de rencontre ».

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées, quand bien même elle est ouverte à la circulation du public.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA recouvre les espaces de la commune déjà urbanisés du centre du village où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte où habitat, commerces et services se côtoient.

Cette zone en cœur de ville présente aussi un caractère patrimonial, architectural et urbain à préserver.

La zone UA comprend un sous-secteur UAa qui nécessite des prescriptions particulières en raison de l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif eu égard à des contraintes topographiques.