



Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de **Audeux**

Pièce n°5 – Règlement écrit

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	p. 1
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 5
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone UA	p. 6
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone UB	p. 13
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 20
	Dispositions applicables à la zone 1AUB	p. 21
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 27
	Dispositions applicables à la zone A	p. 28
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 34
	Dispositions applicables à la zone N	p. 35
TITRE 6	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	p. 40
ANNEXE	LEXIQUE	p. 47

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Audeux (Doubs).

Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones naturelles et forestières (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : UA, UB, ...). Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Des indices spécifiques peuvent s'ajouter au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des prescriptions spécifiques qui s'appliquent, quelle que soit la zone ou le secteur (ex : 1AUB, ...). Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés. Le règlement de la zone ou du secteur couvert par le ou les indices s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le périmètre indicé. Plusieurs indices peuvent s'appliquer cumulativement dans certaines zones ou secteurs.

Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine correspondant au cœur de village de Audeux, à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions sont historiquement édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines : habitat, artisanat, commerce, service, équipements publics, etc.
- la **zone UB** : zone urbaine qui recouvre l'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend une dominante de maisons de type individuel, mais également quelques anciens corps de ferme, un immeuble collectif, etc. ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, artisanat, etc. Le commerce y est autorisé sous condition.

Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- Les zones « AU » constructibles sans modification ou révision préalable du PLU

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. 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 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Les dispositions du titre 3 s'appliquent à la **zone 1AUB** : zone qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Les zones « AU » constructibles après modification ou révision du PLU

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Aucune zone « AU » de ce type n'est représentée dans le titre 3 du règlement écrit.

Les zones agricoles dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Les dispositions du titre 4 s'appliquent aux zones A.

Les zones naturelles et forestières dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées 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.

Les dispositions du titre 5 s'appliquent aux zones N.

Les **documents graphiques** du règlement font, en outre, apparaître :

- les espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme et sont repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ;
- identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration, au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, au titre de l'article **L151-23** du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.

Article 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 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.

Article 4 – REGLEMENTATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du patrimoine et notamment son livre V
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- Loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)

Enfin, en application du code du patrimoine (articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10) réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (service régional de l'archéologie, tél. : 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

IMPORTANT

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, **les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.**

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

La **zone UA** recouvre la zone urbaine correspondant au cœur de village de Audeux, à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines : habitat, artisanat, service, équipements publics, etc.

Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont présentées au TITRE 6 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11).

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article UA 2,
- les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à déclaration, excepté celles autorisées à l'article UA 2,
- les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,

Prise en compte des risques naturels :

- ✓ Dans les secteurs concernés par un **risque faible ou moyen de glissement de terrain**, 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 (art. R111-2 du code de l'urbanisme).

En outre, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

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

Dans la zone UA, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de proximité, **à condition** que les conditions suivantes soient toutes réunies :
 - ✓ les constructions sont compatibles avec la présence de l'habitat (bruit, pollution,...),
 - ✓ la surface de plancher ne dépasse pas 200 m²,
 - ✓ les surfaces de stockage sont intégrées au bâtiment principal.
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
 - que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - et que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans la zone UA, l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 figurant en annexe du PLU fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage.

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,

- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. **Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,**
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant. Cette disposition doit être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé sur le domaine public. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'ingénierie et à la réglementation en vigueur.

Article UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 20 centimètres d'épaisseur) ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs, ...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, sauf en limite des voies départementales où un recul de 4 mètres s'applique ;
- Ces reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 4 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente est admise :
 - ✓ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Les installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics pourront être implantées dans un recul inférieur.

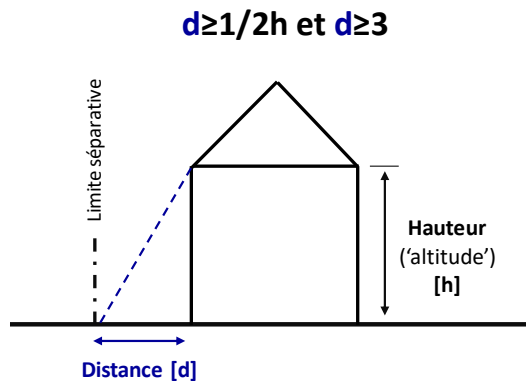
Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Sauf en cas de construction en limite séparative, tous les points de la construction doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 20 centimètres d'épaisseur).

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative,
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- Les piscines respecteront un recul minimum de 3mètres ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- A l'exception des annexes, les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 6 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 40 m², à l'exception des piscines dont l'emprise au sol est limitée à 50 m² ;
- Lorsqu'une annexe est implantée en limite séparative, son emprise au sol est alors limitée à 20 m².

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales doit respecter la hauteur moyenne des constructions voisines,
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout de toiture et 3,50 mètres au faîtage,
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre en limite séparative et à 1,60 mètre en limite d'emprise publique

Dispositions particulières :

- En limite séparative, la hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres au faîtage,
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre 6 :

- Aspect extérieur des constructions,
- Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Article UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - ✓ 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur) et a minima 1 place par logement. Si la surface de plancher du logement dépasse 150 m², il est exigé au minimum 3 places. Pour les opérations comprenant plus de 4 logements, 1 place supplémentaire est exigée par tranche de 4 logements ;
 - ✓ Lorsque les constructions à usage d'habitation sont réalisées dans le cadre d'une opération mixte dont le programme comprend d'autres destinations (bureau, commerce, ...), il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un stationnement commun. Dans ce cas, il est exigé 1 seule place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - ✓ Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
 - ✓ Pour les commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),

- ✓ Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
- ✓ Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

Article UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées,
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m².

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

La **zone UB** recouvre l'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend une dominante de maisons de type individuel, mais également quelques anciens corps de ferme, un immeuble collectif, etc. ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, artisanat, etc. Le commerce y est autorisé sous condition.

Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont présentées au TITRE 6 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11).

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article UB 2,
- les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à déclaration, excepté celles autorisées à l'article UB 2,
- les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Prise en compte des risques naturels :

- ✓ Dans les secteurs concernés par un **risque fort de glissement de terrain** ou par un **glissement (ancien ou récent)**, toute construction nouvelle est interdite,
- ✓ Dans les secteurs concernés par un **risque faible ou moyen de glissement de terrain**, 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 (art. R111-2 du code de l'urbanisme).

En outre, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

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

Dans la zone UB sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de proximité **à condition** que les conditions suivantes soient toutes réunies :
 - ✓ les constructions sont compatibles avec la présence de l'habitat (bruit, pollution,...),
 - ✓ la surface de plancher ne dépasse pas 200 m²,
 - ✓ les surfaces de stockage sont intégrées au bâtiment principal.
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
 - que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - et que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans la zone UB, l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 figurant en annexe du PLU fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage.

Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,

- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. **Cependant, dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est interdite,**
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant. Cette disposition doit être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé sur le domaine public. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'ingénierie et à la réglementation en vigueur.

Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 20 centimètres d'épaisseur) ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs, ...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, sauf en limite des voies départementales où un recul de 4 mètres s'applique ;
- Ces reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 4 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente est admise :
 - ✓ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
 - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - ✓ pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Les installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics pourront être implantées dans un recul inférieur à 4 mètres.

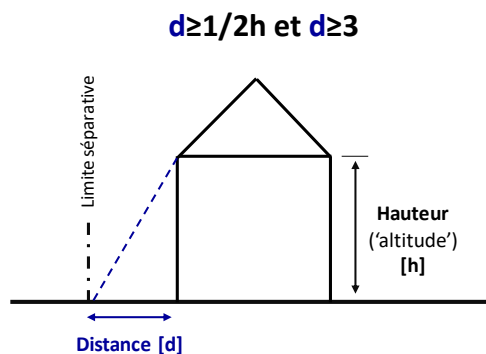
Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Sauf en cas de construction en limite séparative, tous les points de la construction doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 20 centimètres d'épaisseur).

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative en cas de jumelage simultané des constructions ou en cas de jumelage avec une construction existante implantée en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- Dispositions relatives aux piscines : les piscines respecteront un recul minimum de 3 mètres ;
- Dispositions relatives aux autres annexes : une unique construction annexe est autorisée sur l'ensemble des limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Les autres annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- A l'exception des annexes, les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 6 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 40 m², à l'exception des piscines dont l'emprise au sol est limitée à 50 m² ;
- Lorsqu'une annexe est implantée en limite séparative, son emprise au sol est alors limitée à 20 m².

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout de toiture et 3,50 mètres au faîtage,
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Dispositions particulières :

- En limite séparative, la hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres au faîtage,
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre 6 :

- Aspect extérieur des constructions,
- Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Article UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics ;
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ✓ il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur),
 - ✓ pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
 - ✓ pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - ✓ Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
 - ✓ Pour les bureaux, services et activités diverses (professions libérales, ...) : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher
 - ✓ Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées,
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

La **zone 1AUB** correspond à un secteur qui présente un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont présentées au TITRE 6 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11).

Article 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article 1AUB2,
- les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article 1AUB 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à déclaration, excepté celles autorisées à l'article 1AUB 2,
- les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs concernés par un **risque faible de glissement de terrain**, 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 (art. R111-2 du code de l'urbanisme).

En outre, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

Article 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUB sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de proximité **à condition** que les conditions suivantes soient toutes réunies :
 - ✓ les constructions sont compatibles avec la présence de l'habitat (bruit, pollution,...),
 - ✓ la surface de plancher ne dépasse pas 200 m²,
 - ✓ les surfaces de stockage sont intégrées au bâtiment principal.
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUB :

- L'ouverture à l'urbanisation est liée à la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**,
- L'ouverture à l'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – *pièce n°3 du PLU*.

Dans la zone 1AUB, l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 figurant en annexe du PLU fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage.

Article 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,80m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,

- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article 1AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. **Cependant, dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est interdite,**
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant. Cette disposition doit être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé sur le domaine public. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'ingénierie et à la réglementation en vigueur.

Article 1AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article 1AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs, ...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, sauf en limite des voies départementales où un recul de 4 mètres s'applique ;

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- En outre, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 1AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

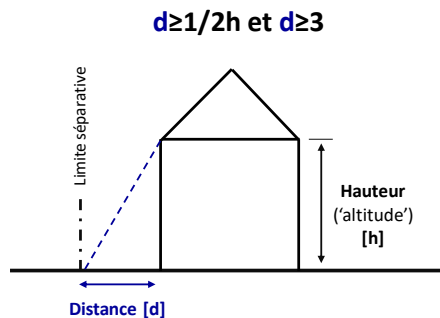
Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;

- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- Dispositions relatives aux piscines : les piscines respecteront un recul minimum de 3 mètres ;
- Dispositions relatives aux autres annexes : une unique construction annexe est autorisée sur l'ensemble des limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Les autres annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Article 1AUB 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- A l'exception des annexes, les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 6 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article 1AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 40 m², à l'exception des piscines dont l'emprise au sol est limitée à 50 m² ;
- Lorsqu'une annexe est implantée en limite séparative, son emprise au sol est alors limitée à 20 m².

Article 1AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout de toiture et 3,50 mètres au faîtage,
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Article 1AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre 6 :

- Aspect extérieur des constructions,
- Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Article 1AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics ;
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ✓ il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur),
 - ✓ pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
 - ✓ pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence ;
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article 1AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m²,
- Les essences locales seront privilégiées.

Article 1AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article 1AUB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 1AUB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont présentées au TITRE 6 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11).

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

Prise en compte des risques naturels :

- ✓ Dans les secteurs concernés par un **risque faible ou moyen de glissement de terrain**, 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 (art. R111-2 du code de l'urbanisme),
- ✓ Dans les secteurs concernés par un **risque fort de glissement de terrain** ou par un **glissement (ancien ou récent)**, toute construction nouvelle est interdite,
- ✓ Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'aléa « **affaissement / effondrement** » ou par un indice représentant l'« effondrement de cavité karstique, doline », l'aménagement, le comblement ou le remblaiement des dolines est interdit,
- ✓ Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau de Noironte et du Pommeau, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction.

En outre, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

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

Dans les zones A, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole* à **condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ;

** Une exploitation agricole est définie dans le présent règlement comme une unité économique sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural et qui emploie sur l'année, au minimum, l'équivalent d'une personne à ¼ de temps et représentent au moins 8 UDE (Unités de Dimension Européenne). Soit en Franche-Comté : 1,5 ha x 8 = 12 ha de blé ou 1 x 8 = 8 vaches laitières.*

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, **à condition** qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées **à condition** de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 50 mètres autour des constructions agricoles. En outre, il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole par siège d'exploitation ;
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 33%, **à condition** que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),
- Les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, **sous réserve** que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par annexe (sauf pour les piscines où l'emprise au sol est limitée à 50 m²),
- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) **à condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones A, l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 figurant en annexe du PLU fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. **Cependant, dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est interdite,**
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé sur le domaine public. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'ingénierie et à la réglementation en vigueur.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Ce recul ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,

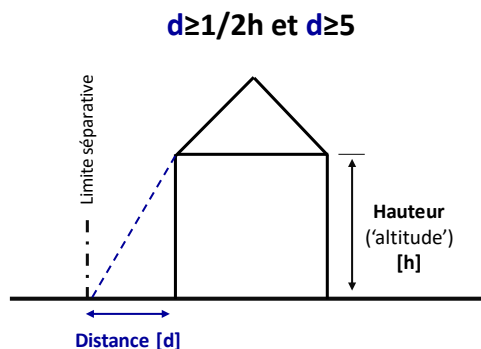
Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Dispositions générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (voir le schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- En limite avec les zones urbaines, à urbaniser et/ou avec les zones naturelles, les constructions (y compris les annexes) s'implanteront à au moins 30 mètres de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

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

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions annexes – non accolées – aux habitations sont limitées à 40 m² d'emprise au sol (sauf pour les piscines où l'emprise au sol est limitée à 50 m²).

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
 - ✓ 10 mètres au faîtage pour les constructions agricoles ;
 - ✓ 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation ;
 - ✓ 3,5 mètres au faîtage pour les annexes aux constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour :
 - ✓ les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de ventilation, les garde-corps, etc.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre 6 :

- Aspect extérieur des constructions,
- Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Article A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

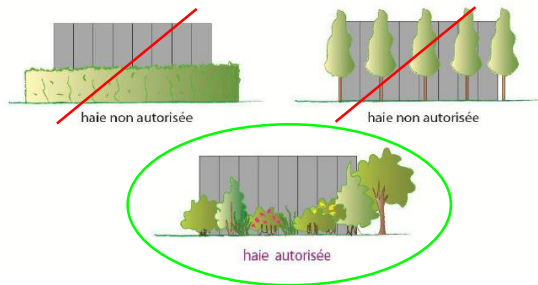
Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Plantations :

- Une assise végétale est obligatoire afin de masquer les constructions ou installations agricoles. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale ;
- Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive (voir le schéma ci-dessous).



Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

La **zone N** regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.

Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont présentées au TITRE 6 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11).

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

Prise en compte des risques naturels :

- ✓ Dans les secteurs concernés par un **risque faible ou moyen de glissement de terrain**, 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 (art. R111-2 du code de l'urbanisme),
- ✓ Dans les secteurs concernés par un **risque fort de glissement de terrain** ou par un **glissement (ancien ou récent)**, toute construction nouvelle est interdite,
- ✓ Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'aléa « **affaissement / effondrement** » ou par un indice représentant l'« effondrement de cavité karstique, doline », l'aménagement, le comblement ou le remblaiement des dolines est interdit,
- ✓ Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau de Noironte et du Pommeau, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction.

En outre, tous les travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits.

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

Dans la zone N, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs **à condition** qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) **à condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. **Cependant, dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est interdite,**
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé sur le domaine public. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'ingénierie et à la réglementation en vigueur.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Ce recul ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Dispositions générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Des implantations différentes sont admises pour les installations et les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

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

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions, sauf dans le secteur Ne où les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur Ne, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre 6 :

- Aspect extérieur des constructions,
- Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Article N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 6 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

I- Prescriptions applicables à toutes les zones

Rappel

« 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 » (art. R111-27 du code de l'urbanisme).

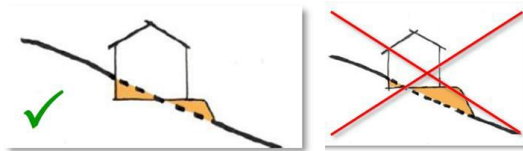
II- Prescriptions applicables aux zones urbaines

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente

- ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums par rapport au terrain naturel.

Illustration



- Implantation dans l'environnement bâti

- ✓ Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines, sans rupture d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.

- Volumes

- ✓ Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

- Toitures

- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées,
- ✓ Dans le cas d'une toiture en pente, la couverture sera en tuiles plates ou en tuiles mécaniques et sera d'aspect terre cuite de couleur rouge, brun ou orange vieilli,
- ✓ Les matériaux translucides sont autorisés pour la couverture des vérandas,
- ✓ Les ouvertures à contre-pente sont interdites.

- Façades

- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
- ✓ L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
- ✓ L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit : couleurs vives (ex. : couleurs primaires,...), couleurs très claires (ex. : blanc,...) ou couleurs très sombres (ex. : noir, gris foncé,...) ;
- ✓ Les constructions d'aspect extérieur bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins, ...), sont interdites ;

- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade,
- Clôtures
 - ✓ Les clôtures en limite des voies et espaces publics doivent être édifiées à l'alignement des voies et constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté ou non d'un système à claire voie,
 - soit d'un système à claire voie,
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales variées.
 - ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement ;
 - ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Climatiseurs et pompes à chaleur
 - ✓ Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en limite avec l'espace public, ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère en façade et seront non saillants sur l'emprise publique ;
 - ✓ S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit
 - ✓ Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Eoliennes
 - ✓ Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée doivent s'intégrer à la façade latérale de la construction (pignon). Leur implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction est interdit.
- Autres éléments techniques
 - ✓ Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - ✓ Les espaces réservés aux conteneurs de déchets seront aménagés hors du domaine public et à proximité de la voie publique et seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

- Doivent être sauvegardés les éléments traditionnels, les proportions des ouvertures existantes ou à créer, etc.
- En cas de réhabilitation, extension ou surélévation il est nécessaire de respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture. En outre, il est nécessaire de maintenir dans

leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade sur rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

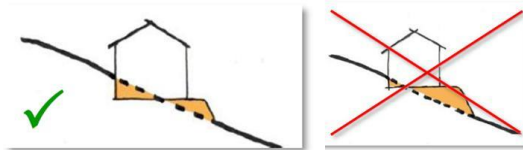
- Pour les murs anciens en pierre identifiés au plan de zonage
 - ✓ Les murs et murets doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- Pour le petit patrimoine identifié au plan de zonage
 - ✓ Le petit patrimoine être préservé. Sa démolition est interdite.
- Pour les éléments naturels identifiés au plan de zonage : zones humides, espace verts / jardins / vergers, haies, boisements (hors EBC) et arbres repères
 - ✓ Les éléments végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de destruction partielle, une replantation est obligatoire sur l'emprise du tènement de façon à reconstituer les continuités végétales.

III- Prescriptions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables aux constructions neuves :

- Implantation dans la pente
 - ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums par rapport au terrain naturel.

Illustration



- Volumes
 - ✓ Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.
- Toitures
 - ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées,
 - ✓ Dans le cas d'une toiture en pente, la couverture sera en tuiles plates ou en tuiles mécaniques et sera d'aspect terre cuite de couleur rouge, brun ou orange vieilli,
 - ✓ Les matériaux translucides sont autorisés pour la couverture des vérandas,
 - ✓ Les ouvertures à contre-pente sont interdites.
- Façades

- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
- ✓ L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit : couleurs vives (ex. : couleurs primaires,...), couleurs très claires (ex. : blanc,...) ou couleurs très sombres (ex. : noir, gris foncé,...) ;
- ✓ L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
- ✓ Les constructions d'aspect extérieur bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins, ...), sont interdites ;
- Clôtures
 - ✓ Les clôtures en limite des voies et espaces publics doivent être édifiées à l'alignement des voies et constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté ou non d'un système à claire voie,
 - soit d'un système à claire voie,
 - soit d'une haie vive composée d'essences locales variées.
 - ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement ;
 - ✓ Les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours,
- Panneaux solaires
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Climatiseurs et pompes à chaleur
 - ✓ Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en limite avec l'espace public, devront faire l'objet d'une intégration paysagère en façade et seront non saillants sur l'emprise publique ;
 - ✓ S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit
 - ✓ Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Eoliennes
 - ✓ Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée doivent s'intégrer à la façade latérale de la construction (pignon). Leur implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction est interdit.
- Autres éléments techniques
 - ✓ Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - ✓ Les espaces réservés aux conteneurs de déchets seront aménagés hors du domaine public et à proximité de la voie publique et seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

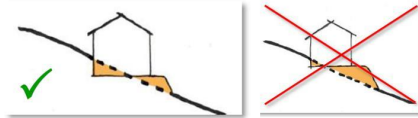
IV- Prescriptions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :

- ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums par rapport au terrain naturel.

Illustration



- Façades :

- ✓ Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
- ✓ **L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée.**

- Les enduits :

- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- Panneaux solaires :

- ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent s'apparenter à un châssis de toit ;

- Climatiseurs et pompes à chaleur :

- ✓ Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés ;
- ✓ S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

- Clôtures :

- ✓ Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Pour les murs anciens en pierre identifiés au plan de zonage

- ✓ Les murs et murets doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.

- Pour les éléments naturels identifiés au plan de zonage : zones humides, espace verts / jardins / vergers, haies, boisements (hors EBC) et arbres repères

- ✓ Les éléments végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de destruction partielle, une replantation est obligatoire sur l'emprise du tènement de façon à reconstituer les continuités végétales.

V- Prescriptions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Pour les éléments naturels identifiés au plan de zonage : zones humides, espace verts / jardins / vergers, haies, boisements (hors EBC) et arbres repères

Les éléments végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de destruction partielle, une replantation est obligatoire sur l'emprise du tènement de façon à reconstituer les continuités végétales.

ANNEXE N°1

LEXIQUE

Activités (types d') **Artisanat**

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État.

(source : INSEE)

Industrie

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

(source : INSEE)

Commerce

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

(source : INSEE)

Bureau

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Entrepôt

La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

(source : d'après le commissariat général au développement durable)

- ➔ **Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.**

Hébergement hôtelier

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

Alignement Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.

Annexe Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation. Une piscine constitue une annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

Brise-soleil	Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.
Clôture à claire voie	Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière, ...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie
Comble	Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.
Coefficient d'imperméabilisation	<p>Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement.</p> <p>Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.</p>
Eaux pluviales	Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.
Egout de toiture	Partie inférieure d'un versant de toit.
Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)	<p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.</p>
Extension (d'une construction)	Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
Façade	Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.
Faitage	Arête supérieure d'un toit.
Hauteur	La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères).
Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.</p> <p>Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :</p> <p>Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.</p> <p>Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.</p> <p>Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.</p>

- Limite séparative** Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.
- Lucarne** Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture
- Piscine** Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle. Les plans joints dans la demande d'autorisation d'urbanisme doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments. Une piscine constitue une annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.
- Retrait** Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.
- Servitude d'utilité publique (SUP)** Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.
- Surface de plancher** La surface de plancher de la construction (R111-22 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures
- Terrain naturel** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
- Toiture** Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.
- Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes

constituant un versant ou une toiture.

- Toiture terrasse** Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente.
Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.
- Toiture végétale** Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.
- Unité foncière** C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.
- Véranda** Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.