PLAN LOCAL d'URBANISME D'ORGELET
Modification n°1

3. Règlement

La Présidente,
F. GROS-FUAND

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION D'ORGELET (39270)

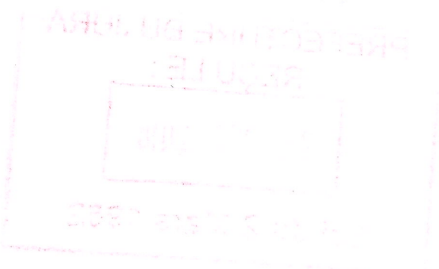
- PLU approuvé le 13.10.2011
- Modification prescrite le 28.09.2017
- Enquête publique du 08/06/2018 au 09/07/2018
- Modification n°1 approuvée le 11/10/2018
- Vu pour rester annexé à la DCM du 11/10/2018

PREFECTURE DU JURA
REÇU LE :
25 OCT. 2018
Loi du 2 Mars 1982

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX
☎ : 03 84 86 19 10 / 🖷 : 03 84 86 19 19
Email : contact@jura.soliha.fr **site internet :** www.jura.soliha.fr



SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION **2**

QUE DETERMINE LE PLU ? 2
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ? 2

TITRE I – RAPPELS REGLEMENTAIRES **4**

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4
2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL 4
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 4
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU 5
5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES 6
6 - DEFINITIONS 6
7 - ISOLATION PHONIQUE 6
8 - RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION ACCIDENTELLE 6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **7**

ZONE Ua 7
ZONE Ub 11
ZONE Ui 15

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES **23**

ZONE 1AU 23
ZONE 1AUi 27
ZONE 2AU 31
ZONE A 34
ZONE N 38

TITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS **42**

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL 42
ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS. 42

TITRE V - DEFINITIONS **44**

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Enfin, le PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et pour les zones à urbaniser, agricoles ou naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Ui, UL, 1AU, 1AUi, 2AU, A, N, NL).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones Ua, Ub, Ui, UL, 1AU, 1AUi, 2AU, A, N, NL.

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes. Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Article 14 : C.O.S.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et les éventuelles orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché et les objectifs de renouvellement urbain et de protection de l'environnement.
- Le plan de zonage du PLU lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc.
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "Assainissement, Eau potable et Déchets" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques à la date d'approbation du PLU.

TITRE I – RAPPELS REGLEMENTAIRES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune, y compris le secteur de Bellecin.

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

1 - Les dispositions des articles d'ordre public, notamment les articles suivants R.111-2, R.111-4, R. 111-5, R.111-15, R.111-21 et de l'article L.111-1.4, du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

3 - Les dispositions des articles L.531-14 et suivants du Code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation. À l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

Article R.123-5

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

Article R.123-6

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Article R.123-7

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Article R.123-8

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

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

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

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU

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

a) les constructions à usage :
   - d'habitation,
   - hôtelier,
   - d'équipement collectif,
   - de commerce,
   - industriel,
   - artisanal,
   - de bureaux et de service,
   - d'entrepôts commerciaux,
   - agricole,
   - de stationnement,
   - d'annexes,
   - de piscines,

b) les clôtures et les murs de soutènement,

c) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
   - parcs d'attractions ouverts au public,
   - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
   - aires de stationnement ouvertes au public,
   - dépôts de véhicules,
   - garages collectifs de caravanes,
   - affouillements et exhaussements de sol,

e) les carrières,

f) le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,

g) les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,

h) les habitations légères de loisirs,

i) les démolitions,

j) les coupes et abattages d'arbres,

k) les défrichements.

Il faut ajouter à cela les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

6 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

7 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992, du décret n° 95-21 du 21 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (secteurs délimités au plan, dans une bande).

8 - RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION ACCIDENTELLE

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone urbaine où le bâti ancien est dominant et édifié généralement à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La vocation dominante de la zone est l'habitat. Néanmoins elle possède un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux et services, équipement collectif ...).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ua, sauf stipulations contraires.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du PLU (cartes de risques). Une étude géotechnique devra être réalisée avant tout aménagement dans les secteurs concernés par un risque géologique.

Avertissement 2 : certains secteurs sont couverts par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui peut contenir des dispositions plus contraignantes que celles fixées le PLU.
Les dispositions de la ZPPAUP s'imposent à tout pétitionnaire.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

a) Les constructions à usage:
   - industriel,
   - d'entrepôts commerciaux*,
   - agricole et forestier.

b) La création d'installations classées* pour la protection de l'environnement.

c) Les installations et travaux divers suivants:
   - les parcs d'attractions*,
   - les dépôts de véhicules*,
   - les garages collectifs de caravanes*.

d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

e) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.

f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

a) Les constructions à usage :
   - artisanal, à condition de ne pas entraîner de nuisances ou de ne pas aggraver (dans le cas d'extensions) les nuisances.
   - d'annexes*, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
   - piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante* ou autorisée dans la zone. Elles doivent en outre respecter la réglementation en vigueur en matière d'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation et doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

b) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :
Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement y compris en cas de raccordement non gravitaire en recourrant à un poste de refoulement individuel des eaux usées.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :
L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : un plan d'alignement (servitude d'utilité publique) est applicable dans ce secteur.
Les façades sur voies des constructions en ordre continu ou semi-continu doivent être implantées à l'alignement* actuel des voies et emprises publiques (s'il existe ou s'il est prévu), ou respecter le plan d'alignement pour les secteurs concernés.

En l'absence d'alignement (constructions dispersées) le retrait minimum est de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec un nombre de niveaux ne pouvant pas excéder celui des constructions existantes au voisinage.

La hauteur des constructions à usage d'annexe* et de stationnement ne devra pas excéder 3 m à l'égout. Ces limites ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré, dans la mesure du possible, en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone urbaine où le bâti récent est dominant et édifié généralement en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La vocation dominante de la zone est l'habitat. Néanmoins elle possède un caractère multifonctionnel (habitat, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs ...).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ub, sauf stipulations contraires.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du PLU (cartes de risques). Une étude géotechnique devra être réalisée avant tout aménagement dans les secteurs concernés par un risque géologique.

Avertissement 2 : certains secteurs sont couverts par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui peut contenir des dispositions plus contraignantes que celles fixées le PLU.
Les dispositions de la ZPPAUP s'imposent à tout pétitionnaire.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme), sauf dans les secteurs concernés par la ZPPAUP.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

a) Les constructions à usage:
   - industriel,
   - d'entrepôts commerciaux*,
   - agricole et forestier.

b) La création d'installations classées* pour la protection de l'environnement.

c) Les installations et travaux divers suivants:
   - les parcs d'attractions*,
   - les dépôts de véhicules*,
   - les garages collectifs de caravanes*.

d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

e) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.

f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

a) Les constructions à usage :
   - artisanal, à condition de ne pas entraîner de nuisances ou de ne pas aggraver (dans le cas d'extensions) les nuisances.
   - d'annexes*, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
   - piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante* ou autorisée dans la zone. Elles doivent en outre respecter la réglementation en vigueur en matière d'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation et doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

b) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :
Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les constructions autres que les habitations individuelles, l'évacuation des eaux usées dans le réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Dans le cas où le terrain n'est pas raccordable au réseau collectif (conditions techniques telles que le coût du raccordement devient excessif, notamment par rapport au coût d'une filière individuelle), ou dans l'attente de l'achèvement des travaux d'assainissement, les installations individuelles peuvent être acceptées, sous réserve d'une bonne aptitude des sols. Elles devront, le cas échéant, être conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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

Eaux de piscines :
L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'alignement, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés dans les conditions définies ci-après :

a) Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

b) Piscines : retrait minimum de 4 mètres mesurés au droit du bassin.

Des implantations différentes peuvent être admises :
- Pour les annexes, qui sont admises en limite de propriété si la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout et 3,5 mètres au faîtage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*,
- pour les constructions mitoyennes de type « individuel-groupé » (jumelé),

- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau plus combles (R + 1 + C) et à 7 mètres à l'égout du toit mesurés depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'annexe* et de stationnement ne devra pas excéder 4 m à l'égout.

Ces limites ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Les normes minimums suivantes sont exigées : 1 place par logement créé + 1 place par tranche de 3 logements créés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts ou arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale, industrielle, commerciale et de services.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - d'habitation,
   - agricole et forestière,
   - piscine.

b) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.

c) Les parcs d'attractions*.

d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

e) Les aménagements* et extensions* en vue d'un usage agricole et plus généralement ceux ayant pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.

f) Les aires de jeux et de sports.

g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements collectifs*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
b) Les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 100 m² de SHON.
c) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.

d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :
Eaux usées :
Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire. Seules les eaux usées d'origine domestique sont acceptées dans le réseau. Concernant les eaux usées d'origine industrielle, leur rejet dans le réseau est soumis à accord préalable de la collectivité dans le cadre d'une convention de rejet spécifique.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :
L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucun des points des constructions, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des limites séparatives.

Ces règles ne sont pas exigées :
- pour les aménagements* et reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage mesurés depuis le terrain naturel avant travaux (sauf dépassement exceptionnel, lié à un impératif technique particulier).

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'activités qui ne reçoivent pas de public : 1 place pour deux employés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts ou arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

d) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone à vocation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires renvoyant aux sous-secteurs.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du PLU (cartes de risques). Une étude géotechnique devra être réalisée avant tout aménagement dans les secteurs concernés par un risque géologique.

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être couverts par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui peut contenir des dispositions plus contraignantes que celles fixées le PLU.
Les dispositions de la ZPPAUP s'imposent à tout pétitionnaire.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme), sauf dans les secteurs concernés par la ZPPAUP.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UL2.

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

a) Les constructions à usage d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs ne générant pas de nuisances sonores.

b) Les constructions à usage d'annexes*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante.

c) L'aménagement* de constructions existantes si la vocation demeure un usage de sport ou de loisir.

d) L'extension* d'une construction existante si la vocation demeure un usage de sport ou de loisir.

e) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

f) Les installations classées* pour la protection de l'environnement si elles sont en rapport avec la vocation de la zone.

g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire. En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au contrôle du service public d'assainissement non collectif.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :
L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif *, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires à un service public ou à un équipement collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Des rideaux de végétation (d'essences locales) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.

b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations d'essences locales.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone d'urbanisation future destinée à assurer, à court ou moyen terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. La vocation dominante de la zone est l'habitat. Néanmoins elle possède un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs...).

Les zones 1AU sont urbanisables à court ou moyen terme. L'urbanisation de ces zones est admise dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect (le cas échéant) des orientations d'aménagement par secteur.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AU sauf stipulations contraires.

Les orientations d'aménagement peuvent comporter des prescriptions plus restrictives que le présent règlement, notamment en matière de mixité sociale dans l'habitat. Se référer au document « orientations d'aménagement ».

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

a) Les constructions à usage:
   - industriel,
     agricole et forestier,
   - d'entrepôts.

b) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.

c) Les installations et travaux divers suivants:
   - les parcs d'attraction,
   - les dépôts de véhicules*,
   - les garages collectifs de caravanes*.

d) L'ouverture de carrières*, l'extension, ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

e) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes ayant pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.

f) Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble pouvant être prévu en plusieurs tranches et dans le respect (le cas échéant) des orientations d'aménagement par secteur, sont admis:

a) Tous aménagements, extensions et constructions qui ne sont pas interdits par l'article 1AU 1.

b) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le statut de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :
Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les constructions autres que les habitations individuelles, l'évacuation des eaux usées dans le réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Dans le cas où le terrain n'est pas raccordable au réseau collectif (conditions techniques telles que le coût du raccordement devient excessif, notamment par rapport au coût d'une filière individuelle), ou dans l'attente de l'achèvement des travaux d'assainissement, les installations individuelles peuvent être acceptées, sous réserve d'une bonne aptitude des sols. Elles devront, le cas échéant, être conformes à la réglementation et adaptées à la nature du sol.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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

Eaux de piscines :
L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'alignement, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés dans les conditions définies ci-après :

a) Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

b) Piscines : retrait minimum de 4 mètres mesurés au droit du bassin.

Des implantations différentes peuvent être admises :
- Pour les annexes, qui sont admises en limite de propriété si la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout et 3,5 mètres au faîtage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*,
- pour les constructions mitoyennes de type « individuel-groupé » (jumelé),
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau plus combles (R + 1 + C) et à 7 mètres à l'égout du toit mesurés depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'annexe* et de stationnement ne devra pas excéder 4 m à l'égout.

Ces limites ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Les normes minimums suivantes sont exigées : 1 place par logement créé + 1 place par tranche de 3 logements créés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts ou arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone d'urbanisation future destinée à l'extension des parcs d'activités économiques à dominante artisanale et industrielle.

Les zones 1AUi sont urbanisables à court ou moyen terme. L'urbanisation de ces zones est admise dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AUi sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - d'habitation,
   - agricole et forestier,
   - de piscine.

b) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.

c) Les parcs d'attractions*.

d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

e) Les aménagements* et extensions* en vue d'un usage agricole et plus généralement ceux ayant pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.

f) Les aires de jeux et de sports.

g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble pouvant être prévu en plusieurs tranches, sont admis :

a) Tous aménagements, extensions et constructions qui ne sont pas interdits par l'article 1AUi 1. Les aménagements*, les extensions*, les changements de destination* des constructions existantes doivent être compatibles avec le statut de la zone.
   Les constructions à usage de gardiennage sont limitées à 100 m² de SHON.

b) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

VOIRIE :

a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :
Eaux usées :
Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire. Seules les eaux usées d'origine domestique sont acceptées dans le réseau. Concernant les eaux usées d'origine industrielle, leur rejet dans le réseau est soumis à accord préalable de la collectivité dans le cadre d'une convention de rejet spécifique.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage mesurés à partir du terrain avant travaux (sauf dépassement exceptionnel, lié à un impératif technique particulier). Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'activités qui ne reçoivent pas de public : 1 place pour deux employés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts ou arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat, destinée à assurer, à long terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.
Les zones 2AU conservent leur caractère naturel et sont peu ou pas équipées.

Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AU sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2AU 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 2AU2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

b - Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et en raison de la possibilité d'y installer des bâtiments agricoles.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du PLU (cartes de risques). Une étude géotechnique devra être réalisée avant tout aménagement dans les secteurs concernés par un risque géologique.

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être couverts par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui peut contenir des dispositions plus contraignantes que celles fixées le PLU.
Les dispositions de la ZPPAUP s'imposent à tout pétitionnaire.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme), sauf dans les secteurs concernés par la ZPPAUP.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article A 2.

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

Sont admis :

a) Les constructions, les aménagements et les extensions à usage :
   - agricole,
   - d'habitation, à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, si elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
   - d'activités complémentaires à l'activité agricole, y compris les gîtes ruraux s'ils sont un complément à une exploitation agricole, y compris les activités annexes liées au développement durable, y compris les constructions nécessaires à la vente.

b) L'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs et des caravanes*, si la capacité est inférieure ou égale à 10 emplacements par terrain* aménagé par exploitation agricole.

c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement, si elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*, s'ils sont compatibles avec le statut de la zone.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire. En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au contrôle du service public d'assainissement non collectif.

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

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :
L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m. Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m. Cette règle n'est pas exigée :

- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux équipements collectifs*.
- pour les constructions à usage d'annexes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel avant travaux pour les constructions à usage d'habitation.
- 15 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel avant travaux pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

c) Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 25 % de leur surface.

ARTICLE A 14 - COEEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE (à titre d'information)

Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N se compose des sous-secteurs « N » (naturel, forestier ou habitat diffus) et « NL » (à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs) et « Nc » (à vocation d'aire de services et de stationnement pour les camping-cars).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires renvoyant aux sous-secteurs.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du PLU (cartes de risques). Une étude géotechnique devra être réalisée avant tout aménagement dans les secteurs concernés par un risque géologique, et notamment ceux couverts par le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain de Vouglans nord.

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être couverts par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui peut contenir des dispositions plus contraignantes que celles fixées le PLU.
Les dispositions de la ZPPAUP s'imposent à tout pétitionnaire.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme), sauf dans les secteurs concernés par la ZPPAUP.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N2.

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

Sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont admis :

En secteur « N »:

a) Les constructions à usage :
- d'annexes* (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante.
- d'abris à chevaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

b) L'aménagement* de constructions existantes si les quatre conditions suivantes sont remplies :
- il doit s'agir d'un usage futur d'habitation ou d'activités économiques*,
- le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
- l'emprise au sol de la construction existante doit être supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
- les réseaux de capacité suffisante doivent exister au droit de la parcelle.

c) L'extension* d'une construction existante, si les cinq conditions suivantes sont remplies:
- il doit s'agir d'un usage futur d'habitation ou d'activités économiques*,
- le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
- l'emprise au sol* de la construction existante doit être supérieure ou égale à 50 m² à la date de la demande,
- les réseaux de capacité suffisante doivent exister au droit de la parcelle,
- l'extension* ne doit pas excéder :
- 50 m² de SHON* supplémentaires par rapport à la SHON* existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation,
- 100 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'activités économiques*.

d) Les locaux techniques, s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.

e) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

En secteur « NL » :

a) Les constructions à usage d'équipements sportifs et de loisirs ne générant pas de nuisances sonores.

b) Les constructions à usage d'annexes*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante.

c) L'aménagement* de constructions existantes si la vocation demeure un usage de sport ou de loisir.

d) L'extension* d'une construction existante si la vocation demeure un usage de sport ou de loisir.

e) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

f) Les installations classées* pour la protection de l'environnement si elles sont en rapport avec la vocation de la zone.

g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

En secteur « Nc » :

a) Les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des camping-cars (locaux techniques, conteneurs à déchets, distribution d'eau propre, aire de vidange...), dans le respect des prescriptions de l'article N 11.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire. En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT : Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au contrôle du service public d'assainissement non collectif.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

En Nc, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 m des voies ouvertes à la circulation générale.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif *, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol totale des constructions en dur ne devra pas dépasser 2% de la surface de la zone.

Pour les autres secteurs ou zones, il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout dans les secteurs N et à 15 mètres à l'égout dans les secteurs NL et à 5 mètres dans le secteur Nc.

Les aménagements et extensions de constructions existantes ne doivent pas entraîner un accroissement de la hauteur du bâtiment supérieur à :

a) 20 % de la hauteur initiale, et dans la limite d'une hauteur totale maximale de 7 mètres à l'égout dans les secteurs N ;

b) 20 % de la hauteur initiale, et dans la limite d'une hauteur totale maximale de 15 mètres à l'égout dans les secteurs NL.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires à un service public ou à un équipement collectif, ainsi qu'aux équipements collectifs*.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Des rideaux de végétation (d'essences locales) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.

b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations d'essences locales.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé

TITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones HORS ZPPAUP

Rappel : (Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme) :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"

L'article R.111-21 ci-dessus fait partie des dispositions d'ordre public et s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Avertissement : certains secteurs sont couverts par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Le règlement de la ZPPAUP. comporte des prescriptions paysagères et architecturales qui s'appliquent à l'intérieur des secteurs concernés. Les dispositions de la ZPPAUP s'imposent à tout pétitionnaire.

Les dispositions du présent Titre IV ne concernent que les secteurs situés HORS DE LA ZPPAUP.

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux. En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Les éléments de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éoliennes, etc) et les systèmes de communication satellite (parabole) sont acceptés, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les constructions d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être fractionnées en plusieurs volumes (sauf dans les zones d'activités).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :
- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce ; Les butes artificielles sont interdites.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc...devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS

Les constructions doivent respecter les orientations et les prescriptions de la *Charte de l'environnement* et de la *Charte des espaces commerciaux,* ainsi que la *liste des matériaux agréés en Franche-Comté.*

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades, ouvertures et menuiseries

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec les teintes préconisées dans le Charte de l'environnement (consultable en mairie) et devront rester en accord avec celles définies pour la ZPPAUP.

Les bardages métalliques pour les bâtiments d'activités agricoles doivent être de couleur sombre.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...). Les constructions de forme « chalet » sont interdites.

2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 70 et 100 % (ou 0 % dans le cas d'un toit terrasse) avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités où la pente doit être comprise entre 0 et 50 %. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles mécaniques plates, d'une coloration rouge nuancée ou brune. La tôle peinte est admise pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation. Les couvertures en cuivre sont acceptées.

La tuile « canal » est interdite. Les tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les constructions non attenantes à une autre construction ne pourront pas comporter qu'un seul pan (à l'exception des toits terrasses).

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :
- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc...) avec la construction principale

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'une haie vive, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ajouré. La hauteur totale ne doit pas excéder 1.80m (dans le cas d'une différence de niveau entre deux parcelles séparées par une clôture, la hauteur maximale est mesurée sur le terrain le plus haut).
Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie précédemment pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site ».

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Nonobstant les prescriptions qui précèdent, les constructions pourront comporter des systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont également autorisées.

Ces dispositions ne font pas obstacle à d'éventuelles prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TITRE V - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL
Tous travaux de remblai ou de déblai.

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC
Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,...

ALIGNEMENT
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

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

ANNEXE
Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)
Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L.322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

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

CARRIERES
Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m^2 ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION ou CHANGEMENT DE DESTINATION
Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)
Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)
Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE
Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :
- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,

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

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS ET INTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

DEPOTS DE VEHICULES
Ce sont par exemple :
- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

EMPRISE AU SOL
Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE
Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

EMPLACEMENT RESERVE
Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :
- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

EXPLOITATION AGRICOLE
1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur une demi surface minimum d'installation ou son équivalent.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :
- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES
Voir dépôts de véhicules.

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

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1) Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2) Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
3) Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
4) Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.
5) En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé à l'égout du toit. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L.551-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1 et 4 du Code minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LOTISSEMENT

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

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION*

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, qui peuvent soumis à un permis d'aménager en fonction de leur superficie.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE
C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités. Cette surface sert notamment de base au calcul du coefficient d'occupation des sols et aux taxes d'urbanisme.

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES
Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé

Z.A.C.
Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :
- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

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