



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département des ARDENNES
Commune de SAULCES-MONCLIN



Plan Local d'Urbanisme
4 – Règlement écrit
Approbation

Arrêté le : 10/10/2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

Enquête du : 16/02/2015 au 17/03/2015

Monsieur le Maire :

Révisé le					
Modifié le					

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)	37
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	44
TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »	48

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAULCES-MONCLIN, délimitée aux documents graphiques intitulés « plan de zonage », par des couleurs et dénominations spécifiques.

ARTICLE DG 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les règles de ce PLU se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-2 à R.111-24-2), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1, définies par les articles suivants qui continuent de s'appliquer :

- R.111-2 du CU = salubrité et sécurité publique
- R.111-4 du CU = sites archéologiques
- R.111-15 du CU = protection de l'environnement
- R.111-21 du CU = respect du caractère des lieux

Les termes et notions employés dans le règlement sont définies dans la partie annexe « définitions » qui constitue partie intégrante du règlement.

2.2. – Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier.
- Les dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions, conformément aux dispositions des articles L.111-6-2, R.111-50 et R.111-50-1.

ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-19 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

3.1 – Les zones urbaines :

R 123-5 du C.U.

« 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. »

La zone urbaine du PLU comporte 2 catégories de zone et 3 secteurs :

- **Ua** : zone urbaine mixte d'habitat et d'activité compatible avec le caractère résidentiel dominant
 - o **Uai** : secteur urbain inondable
 - o **Uae** : secteur urbain d'équipement public et sportif
- **Ux** : zone urbaine d'activité économique
 - o **Uxv** : secteur urbain d'activité économique en entrée de ville

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone urbaine. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.2 – Les zones à urbaniser :

R 123-6 du C.U.

« 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 de programmation 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 de programmation 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.»

La zone à urbaniser du PLU comporte 2 catégories de zone et 6 secteurs :

- **1 AU** : zone à urbaniser à court et moyen terme
 - **1AUa** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation résidentielle au fur et à mesure de la desserte des réseaux et voiries
 - **1AUb** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - **1AUet** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'équipement public et touristique
 - **1AUxa** : secteur à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques d'artisanat
- **2 AU** : zone à urbaniser à long terme nécessitant une modification ou révision du PLU
 - **2AUa** : secteur à urbaniser à long terme à vocation résidentielle nécessitant une modification ou révision du PLU
 - **2AUx** : secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activité nécessitant une modification ou révision du PLU

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et III du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone à urbaniser. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.3. – Les zones agricoles :

R 123-7 du C.U.

« 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services

publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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.»

La zone agricole du PLU comporte 1 catégorie de zone et 1 secteur :

- **A** : correspondant à la vocation de la zone
 - o **Aa** : secteur agricole inconstructible

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et IV du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone agricole. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.4. – Les zones naturelles et forestières :

R 123-8 du C.U.

« 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 :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.»

La zone naturelle du PLU comporte 1 catégorie de zone :

- **N** : correspond à la vocation de la zone

Les dispositions des chapitres correspondants des titres I et V du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de la zone naturelle. Les différentes zones font l'objet d'une délimitation sur le document graphique par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

ARTICLE DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE DG 5 – REGLES GENERALES D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du PLU sont rappelées ci-après.

5.1 – Article R.111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

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

5.2 – Article R.111-4 Construction portant atteinte aux sites archéologiques

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

5.3 – Article R.111-15 Construction portant atteinte à l'environnement

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

5.4 – Article R.111-21 Constructions portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...

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

ARTICLE DG 6 – REGLES PARTICULIERES

6.1 – Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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.

6.2 – Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial

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.

6.3 – Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que

pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6.4 – Règles s'appliquant à la parcelle issue de la division en propriété ou en jouissance

Dans le cas de lotissements ou de permis devant faire l'objet de division(s) en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque unité foncière ainsi divisée.

ARTICLE DG 7 – CLOTURES

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12 et R.431-8 du Code de l'Urbanisme et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans l'ensemble des zones.

ARTICLE DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti dans les périmètres des Monuments Historiques, des sites classés ou inscrits doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir (art. L.421-1 et suivants, R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE DG 9 – VEGETATION, ESPACES BOISES CLASSES ET NON CLASSES (ART. L.130-1)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, conformément à l'article L.130-1 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants :

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311 et L.312 du Livre 3 du Code Forestiers.

L'arrêté préfectoral n° 2006/255 relatif aux coupes rases entraînant des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers ainsi qu'aux coupes soumises à autorisation précise :

- Article 1 : renouvellement des peuplements après coupe rase d'une superficie supérieure à 4 hectares, le propriétaire est tenu de prendre dans un délai de 5 ans les mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers (à défaut de régénération naturelle, des travaux de replantation).
- Article 2 : coupes prélevant plus de la moitié du volume de futaie. Dans les forêts ne présentant pas l'une des garanties de gestion durable mentionnées à l'article L8 du code forestier, les coupes d'un seul tenant d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares, à l'exception de celles effectuées dans les peupleraies, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie et n'ayant pas été autorisées au titre d'une autre disposition du code forestier ou de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ne peuvent être réalisées que sur autorisation préfectorale.

ARTICLE DG 10 – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1-5 8°, L.123-2, L.123-17, R.123-10, R.123-11 d) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voierie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes.

ARTICLE DG 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE DG 12 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- Le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.
- L'arrêté interministériel 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.

L'arrêté préfectoral n° 2010-198 a classé l'A34 en catégorie 2 au niveau de la réglementation applicable au bruit des infrastructures de transport terrestre sur le territoire de Saulces-Monclin. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre de l'ouvrage.

Les différents secteurs affectés par le bruit font l'objet d'une délimitation sur le document graphique annexe du PLU par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

ARTICLE DG 13 – ENTREES DE VILLE – ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

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

L'A34 et la RD951 sont classées à grande circulation. L'étude entrée de ville jointe au PLU permet de déroger à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article en secteur **Uxv** impactés par cette réglementation.

Les différents secteurs affectés par ce recul et modifiés font l'objet d'une délimitation sur le document graphique annexe du PLU par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

ARTICLE DG 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voie « engins » : Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « engins » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est à moins de 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 1^{ère}, 2^{ème} ou 4^{ème} famille (voir caractéristiques ci-dessous) :

- hauteur libre de 3,5 mètres
- largeur libre de 3 mètres minimum, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus
- force portante : 160 kN (90 kN maxi par essieu distants de 3,6 m au minimum)
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres
- sur largeur dans les virages : $S = 15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieure à 15 %

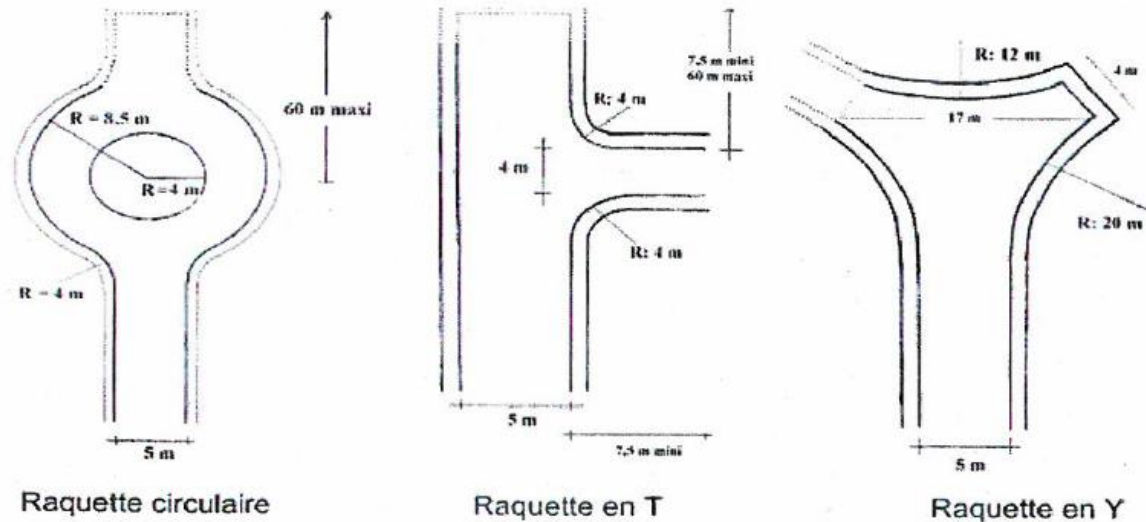
Voie « échelle » : Une voie correspondant aux caractéristiques d'une voie « échelle » doit permettre l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie aux constructions projetées, aux établissements recevant du public, aux établissements relevant du code du travail et/ou du code de l'environnement dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur ou égal à 8 mètres et aux bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille B (voir caractéristiques ci-dessous) :

- longueur minimale de 10 mètres
- largeur minimale de 4 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus
- hauteur libre de 3,5 mètres
- force portante : 160 kN (90 kN maxi par essieu distants de 3,6 m au minimum)
- rayon de braquage intérieur minimal dans les virages : 11 mètres
- sur largeur dans les virages : $S = 15/R$ pour les virages de rayon R inférieur à 50 m
- pente inférieure à 10 %

- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre.

Cas des voies en impasse à plus de 60 mètres :

En bout de la voie d'accès, il devra y avoir la possibilité de faire demi-tour. Pour se faire, il y aura lieu de mettre en place une aire de retournement (voir caractéristiques ci-dessous) :



Pour les habitations, la distance entre la voie d'accès et la ou les maisons d'habitation devra être inférieure ou égal à 60 mètres avec un passage supérieur à 1,80 mètre afin de permettre le passage d'un dévidoir ou d'une échelle à coulisse.

ARTICLE DG 15 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE (SERVITUDE I4)

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV).

Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte d'habitat et d'activité (bureaux, commerces) compatible avec le caractère résidentiel dominant.

La zone comprend deux secteurs :

- **Uai** reprenant le potentiel risque d'inondation,
- **Uae** dédié aux équipements publics et sportifs correspondant au pôle scolaire et au stade.

ARTICLE Ua 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

1.2 Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.

1.4 Les constructions à usage :

- agricole, sauf celles mentionnées à l'article 2
- d'entrepôts
- d'activité industrielle
- d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2.

1.5 Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.7 Dans les secteurs Uae et Uai : toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article Ua 2.

ARTICLE Ua 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.

2.2 Les activités admises et présentes dans la zone à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances supplémentaires incompatibles avec le caractère de la zone.

2.3 Dans le secteur Uae :

- les constructions et aménagement à condition d'avoir un lien avec les équipements publics et sportifs.

2.3 Dans le secteur Uai les constructions autorisées en zone Ua devront respecter les prescriptions suivantes :

- les sous-sols des constructions sont interdits,
- la dalle de plancher des constructions devra être rehaussée d'un minimum de 40 cm par rapport au terrain.

ARTICLE Ua 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

b) Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

a) Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des véhicules de sécurité.

b) Les voies nouvelles de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de manœuvre d'un diamètre

minimal de 15 mètres sera imposée permettant le retournement aisé des engins de sécurité, de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif après agrément.

c) Les voies nouvelles devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

a) **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2 Assainissement

a) **Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installations individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

b) **Eaux usées et industrielles** : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

c) **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication desservant les ensembles de constructions et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Ua 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas règlementé.

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

6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

6.2 En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.3 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en respectant un recul de minimum 5 mètres à l'alignement des voies.
- soit en prolongement de la façade existante.

6.4 Pour les reconstructions faisant suite à un sinistre, l'implantation des constructions pourra se faire à l'identique hors plan d'alignement applicable.

6.5 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions autorisées en **secteur Uae** pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

7.1 Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Les constructions implantées en limite séparative ne devront pas porter atteinte à l'ensoleillement des constructions existantes sur la parcelle voisine.

7.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions autorisées en **secteur Uae** pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Les constructions de plus de 50 m² non contiguës devront respecter une distance minimum de 5 mètres entre elles sur une même propriété.

8.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions autorisées en **secteur Uae** pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2 Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3 La hauteur maximale des constructions individuelles est fixées à :

- en cas de toiture à pentes à plusieurs pans : 10 mètres
- en cas de toitures terrasses : 8 mètres
- 5 mètres pour les dépendances (abris de jardins, abris à bois, garages, etc.).

10.4 La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif est fixée à 12 mètres

10.5 La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

10.6 La hauteur des mâts et pylônes est fixée à 3 mètres.

10.7 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions autorisées en **secteur Uae** et les constructions à usage de services et de commerces pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions Générales :

- 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, leur dimension 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques :
 - o les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
 - o tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
 - o couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Les toitures

Les toitures doivent être à plusieurs versants.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes et les dépendances si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.

De plus, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles favorisent la performance environnementale et qu'elles soient donc végétalisées.

11.3 Les couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou aspect similaire, ou ardoise et imitations ardoise (couleur noir et grise). Les couvertures en zinc de couleur schiste sont autorisées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

11.4 Enduit des matériaux

L'emploi sans enduit des matériaux destinées à être recouvertes tels que carreaux de plâtres, parpaings agglomérés, etc. est interdit pour les façades et les murs de clôture.

11.6 Eléments extérieurs

Pour les nouvelles constructions, les antennes paraboliques, les climatiseurs, les pompes à chaleur et tout autre équipement extérieur doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminés de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

11.7 Les clôtures

Les murs de clôture sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades. L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Les clôtures en limite séparative ne pourront dépasser 2 mètres.

Le long du ruisseau de la Saulces, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2 Une place de stationnement par logement est exigée en plus des places du garage sur le terrain privé.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent.

13.2 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine d'activité économique correspondante à l'activité déjà présente hors bourg et desservie par les réseaux (artisanat et zone de l'échangeur de l'A34 avec la station Total, Woinic, etc.).

La zone comprend un secteur Uxv dédié à l'activité économique et touristique gravitant autour de Woinic soumis à étude entrée de ville.

ARTICLE Ux 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements de type paysager ou autres compatibles avec la vocation de la zone.

1.2 Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.

1.4 Les constructions à usage :

- d'habitat
- agricole
- d'activité industrielle.

1.5 Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes.

1.6 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE Ux 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.

ARTICLE Ux 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

b) Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Dans le secteur Uxv : Un seul accès est autorisé sur la RD 951, déjà existant sur le rond-point de l'échangeur. Tout nouvel accès sur la RD951 est interdit, de même que sur l'A34. Des accès piétons peuvent néanmoins être autorisés entre le secteur **Uxv** et la zone **Ux**.

3.2. Voirie

a) Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des véhicules de sécurité.

b) Les voies nouvelles de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de manœuvre d'un diamètre minimal de 15 mètres sera imposée permettant le retournement aisé des engins de sécurité, de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif après agrément.

c) Les voies nouvelles devront avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.2 Alimentation en eau potable

a) **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installations individuelle de traitement et le raccordement ultérieur à un réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

c) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication desservant les ensembles de constructions et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE Ux 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

6.2 En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.3 Les constructions doivent être implantées :

- en respectant un recul de minimum 5 mètres à l'alignement des voies.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité ou de circulation l'exigent.

Dans le secteur Uxv : Suite à l'étude entrée de ville réalisée dans le cadre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions autorisées doivent respecter un recul minimum de 25 mètres depuis l'axe de l'A34 et de la RD 951.

6.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Uxv : les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2 Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Dans le secteur Uxv : la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

10.4 La hauteur des mâts et pylônes est fixée à 6 mètres.

10.5 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions Générales :

- 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, leur dimension 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques :
 - o les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
 - o tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
 - o couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Les toitures

Les toitures terrasses sont admises à condition d'être végétalisées.

Les pentes de toitures ne doivent pas excéder 25 °.

Dans le secteur Uxv : les couvertures devront être de ton mat et foncé.

11.3 Façade et enduit des matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtres, parpaings agglomérés, etc. doivent être enduits ou parés de bois ou de pierre.

Dans le secteur Uxv : Les façades des bâtiments orientées vers Woinic devront être recouvertes, sur au moins 50 % de la surface, de parement de pierre ou d'un bardage bois.

11.4 Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

Dans le secteur Uxv : Les clôtures en limites de propriétés Ouest et Nord du secteur **Uxv** (voir Orientation d'Aménagement et de Programmation pour localisation précise) devront être faites d'un grillage de teinte sombre. Ce grillage devra être complété par des haies d'essences locales, à part si un talus enherbé a été mis en place dans le prolongement des constructions.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le secteur Uxv : il est recommandé que les parkings publics et privés soient traités avec des pavages drainants à joints gravillonnés ou engazonnés.

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent.

13.2 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

13.3 Les bâtiments à caractère utilitaire et le dépôt doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le secteur Uxv : Au moins 30 % de la surface totale du secteur devra être en espace vert et/ou planté de vergers, arbres remarquables comme le Noyer, le Frêne ou le Chêne.

ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ux 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE Ux 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à court terme ou moyen terme actuellement insuffisamment ou non équipée. Les constructions y seront autorisées dès lors que la desserte par les voiries et les réseaux seront assurées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les aménagements futurs devront être cohérents avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AU comporte 4 secteurs :

- **1AUa** : secteur à urbaniser à vocation résidentielle au fur et à mesure de la desserte des réseaux et voiries
- **1AUb** : secteur à urbaniser à vocation résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **1AUet** : secteur à urbaniser à vocation d'équipement public et touristique
- **1AUxa** : secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques d'artisanat

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Toute construction n'est admise que dans le cadre d'une opération cohérente avec l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone (ou du secteur) et sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées, et que les équipements privés puissent s'intégrer à l'équipement d'ensemble de la zone.

2.2 Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

- Les occupations et utilisations des sols mentionnées au 2.1.
- Les lotissements, les groupes de construction à usage d'habitat, de services ou de commerces à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.
- L'édification d'une construction isolée dans la mesure où elle ne compromet pas l'aménagement du reste du secteur et qu'elle soit desservie par les réseaux existants.

2.3 Dans le secteur 1AUet :

- Les occupations et utilisations des sols mentionnées au 2.1.
- Les constructions et les aménagements liés au développement d'une aire touristique de camping-car.
- Les constructions d'intérêt collectif de type logements séniors.

2.4 Dans le secteur 1AUxa :

- Les occupations et utilisations des sols mentionnées au 2.1.
- Les constructions à usages d'activités artisanales et d'entrepôts.

ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

b) Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 mètres.

c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

a) Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des véhicules de sécurité.

b) Les voies nouvelles de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de manœuvre d'un diamètre

minimal de 15 mètres sera imposée permettant le retournement aisé des engins de sécurité, de collecte des ordures ménagères ou tout autre dispositif après agrément.

c) Les voies nouvelles devront avoir au minimum 9 mètres d'emprise en cas de voirie en double sens et 7 mètres d'emprise en cas de voirie en sens unique.

Les voies piétonnes devront avoir un minimum de 2 mètres d'emprise.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

a) **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

4.2 Assainissement

a) **Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installations individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

b) **Eaux usées et industrielles** : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

c) **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication desservant les ensembles de constructions et les lotissements doivent être enterrés.

Il en est de même du réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

6.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- a) Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.
- b) En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.
- c) En l'absence d'étude entrée de ville réalisée, conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées doivent respecter un recul minimal de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A34 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 951.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions du présent article.

6.2 Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

Les constructions doivent respecter les réglementations mentionnées au 6.1 et être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en respectant un recul de minimum 5 mètres à l'alignement des voies.

6.3 Dans les secteurs 1AUet et 1AUxa :

Les constructions doivent respecter les réglementations mentionnées au 6.1 et être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de l'alignement des voies.

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

7.1 Toute construction doit être implantée :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Les constructions implantées en limite séparative ne devront pas porter atteinte à l'ensoleillement des constructions existantes sur la parcelle voisine.

7.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Dans les secteurs 1AUa et 1AUb : Les constructions de plus de 50 m² non contiguës devront respecter une distance minimum de 5 mètres entre elles sur une même propriété.

8.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU :

a) La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

b) Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

c) La hauteur maximale des constructions individuelles à usage d'habitat est fixées à :

- en cas de toiture à pentes à plusieurs pans : 10 mètres
- en cas de toitures terrasses : 8 mètres
- 5 mètres pour les dépendances (abris de jardins, abris à bois, garages, etc.).

d) La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres

e) La hauteur des extensions ne devra pas excéder la hauteur de la construction principale.

f) La hauteur des mâts et pylônes est fixée à 3 mètres.

10.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions Générales applicable à toute la zone 1AU :

- 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, leur dimension 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques :
 - les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
 - tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
 - couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

- Les secteurs reprennent les mêmes règles que l'article **Ua 11**.

11. Dans le secteur 1AUxa :

- Le secteur reprend les mêmes règles que l'article **Ux 11**.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2 Une place de stationnement par logement est exigée en plus des places du garage sur le terrain privé.

12.3 Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement public « visiteur » par tranche de 3 logements.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations locales mélangées en nombre équivalent.

13.2 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

13.3 Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10% au moins de cette surface doit être aménagé en espace vert collectif dont la moitié planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et éventuellement incorporé à celui-ci.

13.4 Tout lot devra également comporter un minimum de 20 % d'espace vert d'accompagnement.

13.5 Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone recouvre les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. L'ouverture de cette zone ne peut se faire que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU justifiant de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation mais aussi de la desserte des secteurs par les voiries et réseaux. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation seront alors complétés à ce moment-là.

La zone 2AU comprend 2 secteurs :

- 2AUa : secteur à urbaniser à long terme à vocation résidentielle nécessitant une modification ou révision du PLU
- 2AUx : secteur à urbaniser à long terme à vocation d'activité nécessitant une modification ou révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement.

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

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une (ou les) limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de celles-ci.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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 et économique des terres agricoles.

La zone A comporte 1 secteur :

- Aa : secteur agricole inconstructible

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dans la zone A :

- Toutes les constructions à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les activités agro-tourisme complémentaires de l'exploitation agricole.
- Les activités agro-industrielles complémentaires à l'activité agricole (ex : silos).
- Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement liées à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des zones adjacentes ou destinées à l'urbanisation et devront respecter une distance minimum de 100 mètres par rapport aux zones adjacentes U et AU.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, postérieurement au bâtiment agricole, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaire à la construction, ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation, la production et à la vente des énergies renouvelables (dont les aérogénérateurs, etc.) sous réserve d'être situé à plus de 1000 mètres de l'église classée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.2 Dans le secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

b) Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. Voirie

a) Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des véhicules de sécurité.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

a) **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation peut être assurée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 Assainissement

a) **Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un

réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées et industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

c) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou seront rejetées vers le réseau collectif si existant selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

La récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure.

4.3 Défense incendie

Pour recevoir une construction ou une installation qui, par sa destination présente un risque incendie, un terrain doit obligatoirement être desservi par un dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

6.2 En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.3 Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés en retrait de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales existantes,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales et de l'A34.

6.4 En l'absence d'étude entrée de ville réalisée, conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées doivent respecter un recul minimal de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A34 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 951.

6.5 Pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation, la production et à la vente des énergies renouvelables (dont les aérogénérateurs, etc.), l'implantation est libre.

6.6 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Constructions à usage d'habitation liées aux activités

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du terrain naturel avec un minimum de 3m.

7.2. Autres constructions

Sauf sur des limites contiguës aux zones U et AU, pour lesquelles il sera observé un recul $L = H/2$ sans être inférieur à 10m, toute construction dont la hauteur n'excède pas 10 mètres doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies,
- Soit à une distance au moins égale à $L = H/2$ sans être inférieure à 5m. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à $L = H$.

7.3 Pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation, la production et à la vente des énergies renouvelables (dont les aérogénérateurs...), l'implantation est libre.

7.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.2 Dans le cas d'un terrain pentu la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

10.3 La hauteur maximum est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 5 mètres pour les dépendances, abris de jardins, abris à bois, garages,
- 15 mètres pour tous les autres bâtiments.

10.4 Les silos agricoles, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation, la production et à la vente des énergies renouvelables (dont les aérogénérateurs...), se sont pas soumis à une limitation de hauteur.

10.5 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions Générales :

- 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, leur dimension 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques :
 - o les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
 - o tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
 - o couleurs : les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades et les soubassements des murs de clôture uniquement) sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE[®], de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs de façades principales. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, parpaings... d'utiliser l'ardoise en fibro-ciment de grand format disposée en losange, des enduits blancs, des tôles métalliques non teintées, des plaques de fibro-ciment grises, des enduits au ciment gris, des bardages aux couleurs contrastées.

Il est recommandé d'utiliser des enduits de couleurs terre, ocre, sable, beige.

11.3 Clôtures

Le long du ruisseau de la Saulces, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

En toutes circonstances, les clôtures devront garantir la libre circulation des espèces animales sauvages.

11.3 Dispositions supplémentaires s'appliquant aux constructions à usage d'habitation

Les dispositions doivent reprendre l'article Ua 11.

11.4 Dispositions supplémentaires s'appliquant aux autres constructions

Les toits terrasses seront autorisés pour les locaux techniques nécessaires aux constructions et ouvrages des énergies renouvelables.

Les couvertures doivent être composées de tuile ou ardoise ou bien de tôles métalliques teintées ou de tuiles de couleur sombres.

Les constructions avec des bardages en bois sont particulièrement recommandées.

11.5 Les dispositions précédentes ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation, la production et à la vente des énergies renouvelables (dont les aérogénérateurs...) ainsi que Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'aspect reste libre d'adopter d'autres formes et matériaux.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement minimum par logement en plus des places du garage.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Les dépôts agricoles doivent être dissimulés par des arbres à croissance rapide s'ils ne sont pas installés dans des endroits déjà bordés de plantations existantes.

13.3 Des écrans végétaux composé d'arbres et d'arbustes d'essences locales (pin, chêne, charme, arbres fruitiers,...) seront aménagés autour des constructions.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE A 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle à préserver, boisée ou non en raison de leur intérêt paysager ou environnemental.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif.

2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du domaine forestier y compris les abris forestiers ou de chasse d'une superficie n'excédant pas 40 m².

2.3 Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions qu'ils soient adaptés à la gestion des zones humides (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage sont interdits).

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de :
- 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

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

6.1 Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant un recul au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

6.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximum est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction.

10.2 Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur maximum est mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction.

10.3 Cette hauteur est fixée à 5 mètres pour les abris forestiers et de chasse.

10.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels. Toute construction, restauration, agrandissement doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

11.2 Les abris forestiers et de chasse devront être en matériaux naturels (bois, terre cuite, etc.).

11.3 Clôtures

Le long du ruisseau de la Saulces, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux. En toutes circonstances, les clôtures devront garantir la libre circulation des espèces animales sauvages.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable, sauf cas particuliers.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE VI : ANNEXE « DÉFINITIONS »

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire de son ayant-droit.

ACTIVITÉ AGRICOLE

Toute activité non réglementée par le Code Rural L.311-1 utilisant le sol comme moyen de production.

Article L.311-1 du Code Rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 »

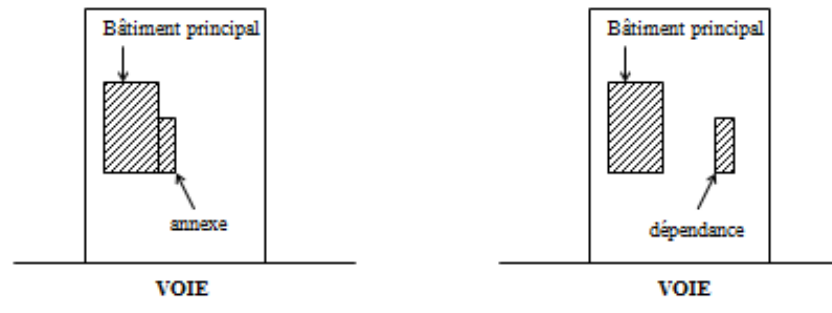
ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

ANNEXES ET DEPENDANCES

L'annexe est l'ensemble des constructions rattachées fonctionnellement à la construction principale (garage, abris, locaux techniques des piscines, etc.).

La dépendance est une construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages, granges, etc.



ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Article L.123-10 du Code de l'Urbanisme : « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées ».

COMMERCES

Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

DIFFERENTES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme différencie 9 destinations des constructions : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

EQUIPEMENT PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF / GENERAL

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Contrairement à l'annexe, elle présente systématiquement un accès à la construction principale.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions définies à l'article R 111.31 et suivants du Code de l'Urbanisme « *constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière* ».

HAUTEUR DE FACADE

Différence d'altitude entre tout point du terrain naturel ou de la chaussée et le point le plus haut de la façade de la construction, au droit du polygone d'implantation

HAUTEUR TOTALE (OU MAXIMALE)

La hauteur totale d'un immeuble est la différence d'altitude mesurée, au droit du polygone d'implantation, entre tout point du terrain naturel et le point le plus haut de l'immeuble (cheminées et ouvrages techniques exclus).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif, exemples d'installations techniques :

- poteaux,
- pylônes,
- station hertzienne,
- ouvrages techniques divers,
- relais,
- postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- postes transformation,
- château d'eau,
- station épuration,
- etc.

LIGNE D'IMPLANTATION

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Une ligne d'implantation en ordre continu est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire de manière continue, d'une limite latérale à l'autre.

LIMITE DE LA VOIE

En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LIMITES SEPARATIVES

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

LOTISSEMENT

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

OPERATION D'AMENAGEMENT

Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit, etc.)

PROSPECT

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SINISTRE

Evènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dégradations de biens plus ou moins importantes.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est l'état du sol avant tous travaux d'aménagement.

Le niveau du terrain naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, etc.), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public, etc.

VOIE PRIVEE

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, etc.).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en 4 zones (U, AU, A, N). A chaque grande zone est attribuée une vocation des sols particulière délimitant une zone, exprimées par un sigle (ex. : Ua, Ub, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex. : Uap, Nt, etc.).

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles. Les zones sont ensuite divisées en secteur. Les limites de zones ou de secteur ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.