



Commune de Nancray

Code INSEE : 25418

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

*Règlement écrit*

Approbation du PLU .....23 mai 2019  
Mise à jour n°1.....24 juin 2019  
Modification simplifiée n°1.....16 décembre 2021  
Mise à jour n°2.....18 juillet 2024  
Mise à jour n°3.....20 Avril 2026

Plan local d'urbanisme de la commune de  
NANCRAY

# REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 23 mai 2019  
PLU mise à jour n°1 le 24 juin 2019  
PLU modification simplifiée n°1 le 16 décembre 2021



Grand Besançon Métropole  
4 rue Gabriel Plançon  
25043 Besançon cedex



cohésion sociale  
territoriale &  
environnementale

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	8
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	16
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	29
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	30
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	37
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	40
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	41
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	47
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	48
TITRE VII- LEXIQUE .....	52

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Nancray (Doubs).

### Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

#### Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

#### Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

#### Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

### Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II et suivants

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

### Article 4 : Rappels

La commune de Nancray est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier SFPLJ, site de dépôt d'hydrocarbures liquides de première catégorie, installation classée SEVESO, et de canalisations de transport d'hydrocarbures, entraîne des risques industriels qui imposent la mise en place de zones de vigilance pour l'urbanisation selon les modalités présentées ci-dessous.

### A-Stockage d'hydrocarbures

La Société Française du Pipeline du Jura (SFPLJ) exploite le dépôt pétrolier de Gennes et le pipeline du Jura reliant ce dépôt à la raffinerie PETROPLUS de Cressier (Suisse).

Ce dépôt est situé en bordure Nord de la RD 464 entre les communes de Gennes et Nancray.

Le potentiel de dangers principal du dépôt de Gennes, classé SEVESO seuil haut, résulte de l'inflammabilité du pétrole brut stocké et des volumes manipulés et donc, en application des dispositions de l'article L.515-15 du Code de l'environnement, l'Etat a élaboré un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) qui a été approuvé par arrêté préfectoral n°2009-2310\_03871 du 23 octobre 2009.

Le PPRT a pour objet de limiter les conséquences d'un accident susceptible de survenir sur les installations du dépôt pétrolier exploité par la SFPLJ et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques.

Par les mesures qu'il prescrit, tant sur l'existant que sur l'urbanisation à venir, le PPRT doit permettre de garantir que les occupations et utilisations du sol pouvant être touchées par les effets de ces phénomènes dangereux soient compatibles avec le niveau d'aléa.

Le zonage réglementaire se décline en quatre grandes zones (cf : Annexes), dont les principes généraux de réglementation vis-à-vis de l'urbanisation sont exposés dans le tableau ci-après :

	Constructions existantes	Constructions nouvelles
<b>Zone rouge foncé (R)</b>	Pas de modification à l'exception des installations SFPLJ	Interdiction
<b>Zone rouge clair (r)</b>	Pas de modification à l'exception des installations SFPLJ Instauration possible du droit de délaissement	Interdiction
<b>Zone bleu foncé (B)</b>	Sans objet	Interdiction
<b>Zone bleu clair composée de trois sous-zones (b1, b2, b3)</b>	En zone b1 et b2, modification autorisée sous réserve que les travaux garantissent une résistance aux effets physique des accidents potentiels.	Interdiction en zones b1 et b2 Autorisation sous réserve limitée à la zone b3

Dans toute la zone exposée aux risques technologiques, en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes, toute opportunité pour réduire la vulnérabilité des constructions, installations et activités existantes à la date d'approbation du PPRT devra être saisie.

De manière générale, un bien existant empiétant significativement sur deux zones réglementées différemment se verra appliquer les principes réglementaires de la zone la plus contraignante.

### B-T ransport d'hydrocarbures par pipelines

Le territoire communal est traversé par une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides qui alimente le dépôt de Gennes. Deux canalisations parallèles séparées de quelques mètres composent ce pipeline.

Ces canalisations traversant la commune sont déclarées d'utilité publique respectivement par décret des 16 décembre 1960 et 3 février 1972.

L'exploitant de ces ouvrages est la Société du Pipeline Sud Européen (SPSE) dont la Direction Technique est basée à FOS-SUR-MER (BP 14) 13771.

Conformément à la circulaire interministérielle (Equipement/Industrie) du 4 août 2006, confirmée par celle du 14 août 2007, il convient de maîtriser l'urbanisation dans les zones les plus exposées aux risques industriels générés par ces canalisations.

En fonction des études de sécurité réalisées par les exploitants, trois zones de dangers sont déterminées autour de ces ouvrages dans le cas d'un sectionnement net de la canalisation.

- Une zone des effets irréversibles (IRE) ou de dangers significatifs,
- Une zone des premiers effets létaux (PEL) ou de dangers graves,
- Une zone des effets létaux significatifs (LS) ou de dangers très graves.

Ces distances (de part et d'autre de la canalisation) sont les suivantes :

	Zone de dangers très graves	Zone de dangers graves	Zone de dangers significatifs
PL1 (34") soit 864 mm	180 m	225 m	285 m
PL2 (42") soit 1016 mm	180 m	220 m	280 m

En application des dispositions de l'article R.123-11b du Code de l'urbanisme, le document d'urbanisme doit prendre en compte ces risques et définir des restrictions pour les constructions ou les installations :

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et de tout établissement recevant du public (ERP) susceptible d'accueillir plus de 100 personnes est à proscrire dans la zone de dangers très graves.
- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes) est à proscrire dans les zones de dangers graves.

Dans l'ensemble des zones de dangers significatifs pour la vie humaine, il convient d'informer l'exploitant de la canalisation des projets d'urbanisme le plus en amont possible pour qu'il puisse mettre en œuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

L'implantation de toute nouvelle construction (autre que les ERP et IGH) dans ces trois zones de dangers est à apprécier en fonction du danger qu'elle représente pour la canalisation et du danger encouru par les futurs occupants de la construction.

Toutefois, des mesures compensatoires peuvent être apportées dans le cas de projets d'aménagement ou de construction importants pour la commune, en coordination avec l'exploitant de ces ouvrages.

Pour les travaux à réaliser à proximité de la canalisation, le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 impose à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité (jusqu'à 75 mètres selon le type de construction envisagée) des ouvrages d'accomplir, avant la mise en œuvre, les formalités préalables de déclaration auprès de son exploitant.

## Dispositions applicables aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

### Éléments du patrimoine – protection des fontaines, puits, lavoirs, monuments aux morts... :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite.

## Dispositions applicables aux éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

### Ripisylve – protection de type 1 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
  - s'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
  - s'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,
  - s'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,
  - s'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers,
  - s'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
  - s'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.

### Ensembles arborés – protection de type 2 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou d'arbustes, même isolés sont interdits.
- Les coupes sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux ou lorsque les boisements font l'objet d'une exploitation.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres présentent un danger pour la circulation automobile.
- En cas de suppression d'arbres, ceux-ci doivent être remplacés par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale. L'emplacement du nouvel élément végétal pourra être adapté tant qu'il permet de préserver l'intérêt écologique de l'ensemble arboré.

### Haies – protection de type 3 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.

- En cas de suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie en question.

#### Milieux humides – protection de type 4 :

- Toute construction ou installation est interdite dans ces milieux, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol dans le respect de l'objectif de non dégradation de ces milieux sensibles sauf s'ils sont liés aux aménagements mentionnés ci-après.
- Seuls seront autorisés :
  - Les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte aux milieux humides,
  - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation des milieux humides.

#### **Dispositions applicables aux espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme**

##### Article L.113-1 du code de l'urbanisme :

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 ou des plantations d'alignements.

##### Article L.113-2 du code de l'urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Définition des différentes zones et secteurs de zone :

**UA** : elle correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies.

**UB** : elle correspond aux extensions urbaines continues et discontinues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre.

**UE** : elle correspond aux équipements collectifs présents à Nancray. Elle comprend un secteur UEL correspondant au musée des Maisons Comtoises et le secteur UEP correspondant aux autres secteurs regroupant des équipements publics.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Aléa glissement de terrain (R.123-11 b)	Zone non concernée
Aléa affaissement/effondrement (R.123-11 b)	Zone concernée
Elément du patrimoine à protéger (L.151-19)	Zone concernée
Elément naturel à protéger (L.151-23)	Zone non concernée
Milieux humides (L.151-23)	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
Risque potentiel inondation	Zone concernée
Espace boisé classé (L.113-1)	Zone non concernée

*Eléments ci-dessus non opposables, donnés à titre informatif.*

#### Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

##### Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
  - o Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
  - o Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes\* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dispositions spécifiques aux secteurs identifiés en trame graphique « zone potentiellement soumise à un risque d'inondation » :

- Sont également interdits :
  - o Tout nouvel aménagement des sous-sols existants pour un usage d'habitation ou d'activité.
  - o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
  - o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

## Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Disposition générale :

- La construction à usage d'hébergement hôtelier, à condition que les réseaux existants et que le stationnement soient suffisants.
- Les constructions à usage d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 600m<sup>2</sup> et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les constructions à destination d'entrepôts ne devront pas entraîner des nuisances incompatible avec le voisinage en terme architectural, olfactive ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Dans l'ensemble de la zone UA, pour toute opération engendrant la création de plus de 8 logements, au moins 50% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

## Article 3 – UA : accès et voiries

### Dispositions générales :

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

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

## Article 4 – UA : desserte par les réseaux

### Dispositions générales :

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf dans les secteurs concernés par un aléa glissement de terrain.

Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Définitions :

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Sauf indication contraire dans une disposition réglementaire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Pour les constructions ou installations ne comportant pas à proprement parler de façade, la distance est mesurée au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

#### Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée de façon à ce que sa façade sur rue soit située à une distance comprise entre 0 et 8 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Un recul des constructions pourra être imposé dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes...) et pour des motifs de sécurité.

**Règles alternatives :**

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
- aux locaux techniques (transformateurs, locaux de relèvement, locaux poubelles, locaux vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation, tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

**Cas des cours d'eau et fossés**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

**Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

**Règles alternatives :**

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions annexes\* d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol maximale de 30 mètres<sup>2</sup>, qui doivent être édifiées sur limite ou au-delà de 1 mètre.
- aux ouvrages à caractère technique qui doivent être édifiées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

**Cas des cours d'eau et fossés**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

### Article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre deux habitations. La distance de sécurité ne s'applique pas aux annexes.

### Article 9 – UA : emprise au sol

Non réglementé.

### Article 10 – UA : hauteur des constructions

*Mode de calcul : La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, les équipements de production d'énergie renouvelable faisant appel à des capteurs solaires thermique et photovoltaïques...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.*

*Sur les terrains en déclivité, il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

#### Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 10 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
- 7 mètres à l'égout de toiture.
- 7 mètres à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.

#### Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Article 11 – UA : aspect extérieur

#### Dispositions générales :

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.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

#### Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,5 mètre. Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 mètres.

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

#### Toitures :

Les couvertures des toitures devront rappeler les tuiles en terre cuite sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 30° et 45°.

Les croupes, les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur moins de 30% de l'emprise de la construction principale.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions et installations n'excédant pas 30 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 4 mètres hors tout.

#### Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

### Article 12 – UA : stationnement

*Gabarit des places de stationnement : La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètres<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes.*

#### **Dispositions générales :**

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

#### **Dispositions quantitatives :**

##### **Véhicules motorisés :**

##### Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé.

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche entamée de 2 places de stationnement entamée.

Règle alternative :

- Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classésDispositions générales :

Les haies de conifères (exemple : Thuya) ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente en terme d'espèce et de superficie.

25% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues dans la condition suivante afin de rester perméable aux eaux de pluies.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers et/ou de feuillus à moyenne tige, et/ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Article 14 – UA : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – UA : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Aléa glissement de terrain (R.123-11 b)	Zone concernée
Aléa affaissement/effondrement (R.123-11 b)	Zone concernée
Elément du patrimoine à protéger (L.151-19)	Zone concernée
Elément naturel à protéger (L.151-23)	Zone concernée
Milieux humides (L.151-23)	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
Risque potentiel inondation	Zone concernée
Espace boisé classé (L.113-1)	Zone non concernée

*Eléments ci-dessus non opposables, donnés à titre informatif.*

### Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

#### Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
  - o Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
  - o Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes\* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

#### Dispositions spécifiques aux secteurs identifiés en trame graphique « zone potentiellement soumise à un risque d'inondation » :

- Sont également interdits :
  - o Tout nouvel aménagement des sous-sols existants pour un usage d'habitation ou d'activité.
  - o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
  - o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

## Article 2 – UB : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Disposition générale :

- La construction à usage d'hébergement hôtelier, à condition que les réseaux existants et que le stationnement soient suffisants.
- Les constructions à usage d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 600m<sup>2</sup> et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les constructions à destination d'entrepôts ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage en terme architectural, olfactive ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Dans l'ensemble de la zone UB, pour toute opération engendrant la création de plus de 8 logements, au moins 50% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

## Article 3 – UB : accès et voiries

### Dispositions générales :

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

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

## Article 4 – UB : desserte par les réseaux

### Dispositions générales :

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf dans les secteurs concernés par un aléa glissement de terrain.

Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

#### Article 6 – UB : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Définitions :

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Sauf indication contraire dans une disposition réglementaire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Pour les constructions ou installations ne comportant pas à proprement parler de façade, la distance est mesurée au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

##### Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction ou installation doit respecter un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement des chemins piétonniers.

Des reculs autre que ceux définis précédemment peuvent être imposés au débouché de voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

**Règles alternatives :**

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
- aux constructions annexes\* qui doivent être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
- aux locaux techniques (transformateurs, locaux de relèvement, locaux poubelles, locaux vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation, tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

**Cas des cours d'eau et fossés**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

**Article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

- la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 4 mètres mesurés verticalement du terrain naturel.

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée sans conditions de hauteur :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées)
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser sa hauteur sur limite séparative.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

**Règles alternatives :**

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- aux constructions annexes\* d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol maximale de 30 mètres<sup>2</sup>, qui doivent être édifiées sur limite ou au-delà de 1 mètre, sauf en bordure des routes départementales. Dans ce cas, elles devront être édifiées au-delà de 3 mètres.
- aux ouvrages à caractère technique qui doivent être édifiées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

#### Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

#### Article 8 – UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité entre deux habitations. La distance de sécurité ne s'applique pas aux annexes.

#### Article 9 – UB : emprise au sol

Non réglementé.

#### Article 10 – UB : hauteur des constructions

*Mode de calcul : La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, les équipements de production d'énergie renouvelable faisant appel à des capteurs solaires thermique et photovoltaïques...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.*

*Sur les terrains en déclivité, il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

#### Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 10 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
- 7 mètres à l'égout de toiture.
- 7 mètres à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.

#### Règles alternatives :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Article 11 – UB : aspect extérieur

#### Dispositions générales :

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.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

#### Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,5 mètre. Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 mètres.

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

#### Toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 30° et 45°.

Les croupes, les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions et installations n'excédant pas 30 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 4 mètres hors tout.

#### Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

### Article 12 – UB : stationnement

*Gabarit des places de stationnement : La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètres<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes.*

#### Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Dispositions quantitatives :

Véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé.

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche entamée de 2 places de stationnement entamée.

### Article 13 – UB : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Dispositions générales :

Les haies de conifères (exemple : Thuya) ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente en terme d'espèce et de superficie.

50% des surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues dans la condition suivante afin de rester perméable aux eaux de pluies.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers et/ou de feuillus à moyenne tige, et/ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

### Article 14 – UB : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### Article 15 – UB : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**Article 16 – UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Aléa glissement de terrain (R.123-11 b)	Zone non concernée
Aléa affaissement/effondrement (R.123-11 b)	Zone concernée
Elément du patrimoine à protéger (L.151-19)	Zone non concernée
Elément naturel à protéger (L.151-23)	Zone non concernée
Milieux humides (L.151-23)	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
Risque potentiel inondation	Zone concernée
Espace boisé classé (L.113-1)	Zone non concernée

*Eléments ci-dessus non opposables, donnés à titre informatif.*

### Article 1 – UE : occupations et utilisations du sol interdites

#### Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
  - o Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
  - o Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes\* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
- Dans le secteur UEP, les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 – UE, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.
- Dans le secteur UEL, les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de commerce sauf celles indiqués en art.2 – UE, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

#### Dispositions spécifiques aux secteurs identifiés en trame graphique « zone potentiellement soumise à un risque d'inondation » :

- Sont également interdits :
  - o Tout nouvel aménagement des sous-sols existants pour un usage d'habitation ou d'activité.
  - o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
  - o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

## Article 2 – UE : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Disposition générale :

- Dans le secteur UEP, les logements de service des équipements collectifs et services publics.
- Dans le secteur UEL, les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de commerce à condition d'être en lien avec l'activité du musée des Maisons Comtoises.

## Article 3 – UE : accès et voiries

### Dispositions générales :

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

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

## Article 4 – UE : desserte par les réseaux

### Dispositions générales :

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf dans les secteurs concernés par un aléa glissement de terrain.

Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### Article 5 – UE : caractéristiques des terrains.

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

#### Article 6 – UE : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Définitions :

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Sauf indication contraire dans une disposition réglementaire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Pour les constructions ou installations ne comportant pas à proprement parler de façade, la distance est mesurée au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

##### Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à l'alignement ou au-delà de 1 mètre.

Un recul des constructions pourra être imposé dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes...) et pour des motifs de sécurité.

##### Règles alternatives :

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus.
- aux locaux techniques (transformateurs, locaux de relèvement, locaux poubelles, locaux vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation, tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

##### Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

### Article 7 – UE : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

#### Règles alternatives :

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux ouvrages à caractère technique qui doivent être édifiés sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

#### Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

### Article 8 – UE : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article 9 – UE : emprise au sol

Non réglementé.

### Article 10 – UE : hauteur des constructions

Non règlementé.

### Article 11 – UE : aspect extérieur

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.

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

### Article 12 – UE : stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins de ces opérations et être réalisées en dehors des voies publiques.

### Article 13 – UE : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

### Article 14 – UE : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### Article 15 – UE : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article 16 – UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Définition des différentes zones et secteurs de zone :

**1AU** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

**2AU** : Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Aléa glissement de terrain (R.123-11 b)	Zone non concernée
Aléa affaissement/effondrement (R.123-11 b)	Zone non concernée
Elément du patrimoine à protéger (L.151-19)	Zone non concernée
Elément naturel à protéger (L.151-23)	Zone non concernée
Milieux humides (L.151-23)	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
Risque potentiel inondation	Zone non concernée
Espace boisé classé (L.113-1)	Zone non concernée

*Eléments ci-dessus non opposables, donnés à titre informatif.*

### Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

#### Dispositions générales :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
  - o Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
  - o Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes\* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'aménagement dans les dolines, leur comblement et leur remblaiement sont interdits.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

#### Dispositions spécifiques aux secteurs identifiés en trame graphique « zone potentiellement soumise à un risque d'inondation » :

- Sont également interdits :
  - o Tout nouvel aménagement des sous-sols existants pour un usage d'habitation ou d'activité.
  - o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
  - o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

## Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Dispositions générales :

#### Sont admises :

- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat et de bureaux, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 600m<sup>2</sup> et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

## Article 3 – 1AU : accès et voiries

### Dispositions générales :

#### Accès et voirie :

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

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

#### Voirie :

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres. Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

## Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

### Dispositions générales :

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf dans les secteurs concernés par un aléa glissement de terrain.

Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Définitions :

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Sauf indication contraire dans une disposition réglementaire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Pour les constructions ou installations ne comportant pas à proprement parler de façade, la distance est mesurée au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

#### Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée de façon à ce que sa façade sur rue soit située à l'alignement ou au-delà de 2 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Un recul des constructions pourra être imposé dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes...) et pour des motifs de sécurité.

**Règles alternatives :**

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes\* qui doivent être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
- aux locaux techniques (transformateurs, locaux de relèvement, locaux poubelles, locaux vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation, tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

**Cas des cours d'eau et fossés**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

**Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

**Règles alternatives :**

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes\* d'une hauteur maximale hors tout de 4 mètres et d'une emprise au sol maximale de 30 mètres<sup>2</sup>, qui doivent être édifiées sur limite ou au-delà de 1 mètre.
- aux ouvrages à caractère technique qui doivent être édifiées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

**Cas des cours d'eau et fossés**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

**Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 4 mètres minimum entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

**Article 9 – 1AU : emprise au sol**

Non réglementé.

## Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

### Dispositions générales :

*Mode de calcul : La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, les équipements de production d'énergie renouvelable faisant appel à des capteurs solaires thermique et photovoltaïques...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.*

*Sur les terrains en déclivité, il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 10 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
- 7 mètres à l'goût de toiture.
- 7 mètres à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres hors tout.

### Règles alternatives :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## Article 11 – 1AU : aspect extérieur

### Dispositions générales :

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.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

### Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,5 mètre. Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 mètres.

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

Toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 30° et 45°.

Les croupes, les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions et installations n'excédant pas 30 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 4 mètres hors tout.

Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Article 12 – 1AU : stationnement

*Gabarit des places de stationnement : La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 mètres<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes.*

Dispositions générales :

- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Dispositions quantitatives :Véhicules motorisés :Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé.

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche entamée de 2 places de stationnement entamée.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classésDispositions générales :

Les haies de conifères (exemple : Thuya) ne sont pas autorisées.

Doivent être privilégiés les haies composées d'essences locales.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues dans la condition suivante :

- 50% de la surface non bâtie doit rester perméable aux eaux de pluies.

Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers et/ou de feuillus à moyenne tige, et/ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente en terme d'espèce et de superficie.

#### **Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

#### **Article 15 – 1AU : Performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 16 – 1AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique dans le cadre d'opérations de construction, doit être réservé.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Aléa glissement de terrain (R.123-11 b)	Zone non concernée
Aléa affaissement/effondrement (R.123-11 b)	Zone non concernée
Elément du patrimoine à protéger (L.151-19)	Zone non concernée
Elément naturel à protéger (L.151-23)	Zone non concernée
Milieux humides (L.151-23)	Zone non concernée
PPRT	Zone non concernée
Risque potentiel inondation	Zone non concernée
Espace boisé classé (L.113-1)	Zone non concernée

*Eléments ci-dessus non opposables, donnés à titre informatif.*

### Article 1 - 2AU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - 2AU du présent règlement.

### Article 2 - 2AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les constructions, installations ou travaux à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

### Article 3 - 2AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

### Article 4 - 2AU : desserte par les réseaux

Non règlementé.

### Article 5 - 2AU : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### Article 6 - 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Sauf indication contraire dans une disposition réglementaire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Pour les constructions ou installations ne comportant pas à proprement parler de façade, la distance est mesurée au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

#### Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer
- soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer

#### Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

### Article 7 - 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit sur la limite séparative
- soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative

#### Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

### Article 8 - 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article 9 - 2AU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article 10 - 2AU : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

### Article 11 - 2AU : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 12 - 2AU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - 2AU : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé.

Article 14 – 2AU : coefficient d’occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – 2AU : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – 2AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### Caractères de la zone A

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.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Aléa glissement de terrain (R.123-11 b)	Zone concernée
Aléa affaissement/effondrement (R.123-11 b)	Zone concernée
Elément du patrimoine à protéger (L.151-19)	Zone non concernée
Elément naturel à protéger (L.151-23)	Zone concernée
Milieux humides (L.151-23)	Zone concernée
PPRT	Zone concernée
Risque potentiel inondation	Zone concernée
Espace boisé classé (L.113-1)	Zone non concernée

*Eléments ci-dessus non opposables, donnés à titre informatif.*

### Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - A du présent règlement.

Sont également interdits tout aménagement dans les dolines, ainsi que leur comblement et leur remblaiement.

Dispositions spécifiques aux secteurs identifiés en trame graphique « zone potentiellement soumise à un risque d'inondation » :

- Sont également interdits :
  - o Tout nouvel aménagement des sous-sols existants pour un usage d'habitation ou d'activité.
  - o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
  - o Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

Dispositions spécifiques aux secteurs identifiés en trame graphique « affaissement/effondrement, aléa fort » et « éboulement/glissement, aléa fort et moyen » :

- Sont également interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception :
  - o Des constructions, installations ou travaux nécessaires à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve du respect de précautions techniques.

### Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale 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 constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole (dont les ICPE), ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les projets de diversification de l'activité agricole à condition que ceux-ci soient réalisés dans des bâtiments agricoles existants.
- Les annexes et les extensions limitées des habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liés ou non à l'activité agricole, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### Article 3 – A : accès et voiries

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

### Article 4 – A : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée sauf dans les secteurs concernés par un aléa glissement de terrain.

Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

**Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Définitions :**

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Sauf indication contraire dans une disposition réglementaire, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Pour les constructions ou installations ne comportant pas à proprement parler de façade, la distance est mesurée au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

**Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 15 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

**Règles alternatives :**

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux extensions et annexes des constructions d'habitation existantes et liées ou non aux exploitations agricoles, dont l'implantation doit se faire au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux locaux techniques (transformateurs, locaux de relèvement, locaux poubelles, locaux vélos...) en vue d'optimiser leur utilisation, tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

### Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

### Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dispositions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

#### Règles alternatives :

Les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux extensions et annexes des constructions d'habitation existantes et liées ou non aux exploitations agricoles, dont l'implantation doit se faire à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- aux ouvrages à caractère technique qui doivent être édifiées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

### Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

### Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être implantées à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

### Article 9 – A : emprise au sol

Les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées ou non aux exploitations agricoles ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées ou non aux exploitations agricoles ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

L'emprise au sol maximale cumulée des annexes et des extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées ou non aux exploitations agricoles ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière, par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### Article 10 – A : hauteur des constructions

*Mode de calcul : La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, les équipements de production d'énergie renouvelable faisant appel à des capteurs solaires thermique et photovoltaïques...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.*

*Sur les terrains en déclivité, il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'habitation est fixée à :

- 10 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
- 7 mètres à l'goût de toiture.
- 7 mètres à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes et extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et liées ou non aux exploitations agricoles est fixée à 4 mètres hors tout.

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 16 mètres. Le gabarit des constructions agricoles devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

### Article 11 – A : aspect extérieur

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

Les bâtiments d'exploitation devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

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

### Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

### Article 13 – A : espaces libres et plantations

#### Dispositions générales :

Tout projet de construction doivent s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### Article 15 – A : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

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

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Aléa glissement de terrain (R.123-11 b)	Zone concernée
Aléa affaissement/effondrement (R.123-11 b)	Zone concernée
Elément du patrimoine à protéger (L.151-19)	Zone non concernée
Elément naturel à protéger (L.151-23)	Zone concernée
Milieux humides (L.151-23)	Zone concernée
PPRT	Zone concernée
Risque potentiel inondation	Zone concernée
Espace boisé classé (L.113-1)	Zone concernée

*Eléments ci-dessus non opposables, donnés à titre informatif.*

### Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - N du présent règlement.
- Sont également interdits tout aménagement dans les dolines, ainsi que leur comblement et leur remblaiement.
- Au sein des espaces boisés classés, le défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Dispositions spécifiques aux secteurs identifiés en trame graphique « affaissement/effondrement, aléa fort » et « éboulement/glissement, aléa fort et moyen » :

- Sont également interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception :
  - o Des constructions, installations ou travaux nécessaires à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve du respect de précautions techniques.

### Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Article 3 – N : accès et voiries

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

**Article 4 – N : desserte par les réseaux**

Non réglementé

**Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Définitions :**

Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Sauf indication contraire dans une disposition réglementaire, l’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Pour les constructions ou installations ne comportant pas à proprement parler de façade, la distance est mesurée au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

**Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l’alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

**Règles alternatives :**

Les règles d’implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s’appliquent pas :

- aux locaux techniques (transformateurs, locaux de relèvement, locaux poubelles, locaux vélos...) en vue d’optimiser leur utilisation, tout en favorisant le traitement architectural. On veillera cependant au respect des règles de visibilité et de sécurité.
- aux ouvrages de transport d’électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

**Cas des cours d’eau et fossés**

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d’eau et de la limite d’emprise des fossés.

**Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

**Règles alternatives :**

Les règles d’implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s’appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux ouvrages à caractère technique qui doivent être édifiées sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur à 50 kV).

#### Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et de la limite d'emprise des fossés.

#### Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

#### Article 10 – N : hauteur des constructions

Non réglementé.

#### Article 11 – N : aspect extérieur

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.

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

#### Article 12 – N : stationnement

Non réglementé.

#### Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 15 – N : Performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

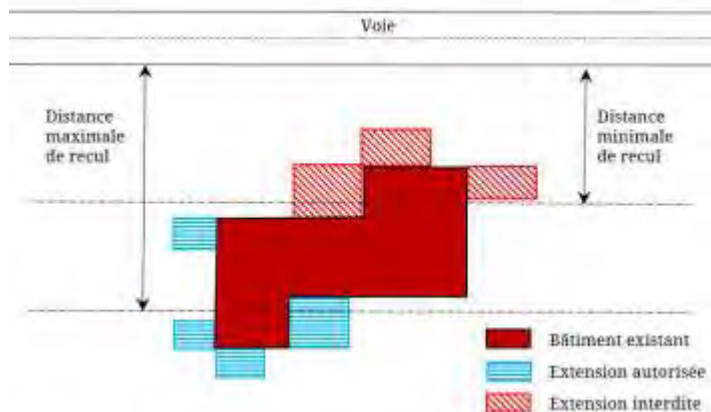
## TITRE VII- LEXIQUE

### *Aggravation de la non-conformité ou de la situation existante*

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport aux voies et emprises publiques:

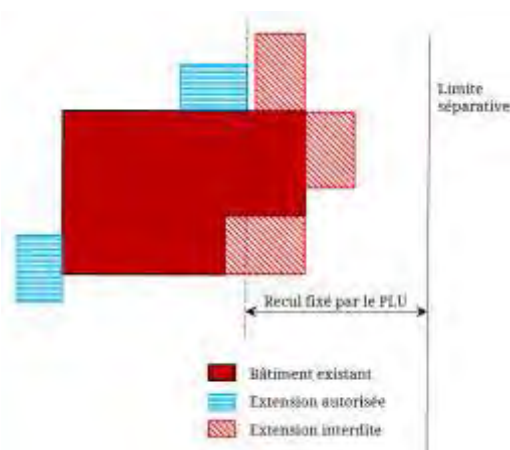
- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport à la limite séparative :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



Constitue une aggravation de la non-conformité de la hauteur d'un bâtiment :

- Toute extension dépassant la hauteur d'origine du bâtiment



### **Accès et voirie**

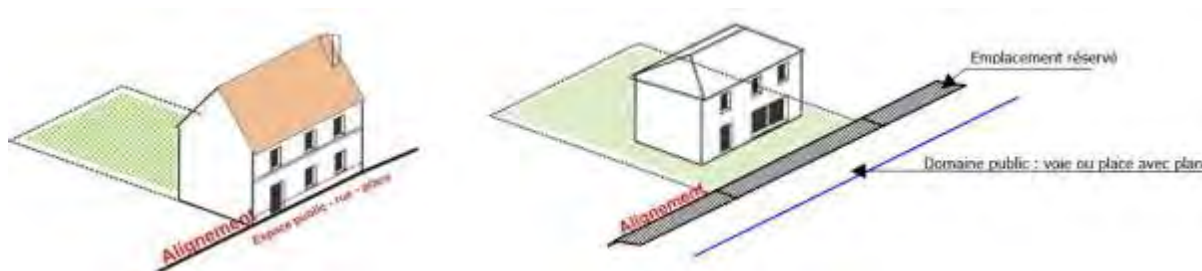
Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations.

### **Adaptation**

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

### **Alignement**

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.



### **Annexes (locaux accessoires)**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe est par définition non habitable et se présente en général sous la forme d'un garage, d'une cabane de jardin, d'une piscine...

### **Caravanes**

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

### **Clôtures (hauteur)**

La hauteur des clôtures est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue,

- *clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.*

### ***Construction***

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.

### ***Destination (usage)***

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 9. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

### ***Emplacement réservé***

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

### ***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.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### ***Extension***

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, elle est entendue de manière limitée. L'extension peut être verticale, il s'agit dans ce cas d'une surélévation.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, l'extension est considérée comme une nouvelle construction.

S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

### ***Habitation légère de loisirs***

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

***Installation***

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction. Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

***Réfection***

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

***Résidence démontable***

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

***Résidence mobile de loisirs***

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

***Surface de plancher***

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

***Terrain naturel***

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

***Unité foncière***

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

***Véranda***

La véranda est une construction à part entière à ossature bois ou métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Cette construction n'est pas présentée comme démontable et induit une notion de durabilité.