



Commune de Vieilley

Code INSEE : 25612

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

*Règlement écrit*

Approbation du PLU .....14 février 2014  
Mise à jour n°1 .....28 juin 2019  
Mise à jour n°2 .....06 juin 2024  
Modification n°1 .....29 janvier 2026  
Mise à jour n°3 .....09 mars 2026

Département du Doubs

COMMUNE DE  
VIEILLEY

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4. REGLEMENT**

Pièce écrite

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

P i è c e n ° 4.1

Mise à jour n°1 le 28 juin 2019

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
12 juillet 2013  
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
14 février 2014

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@orange.fr

Agence de BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29  
initiativead25@orange.fr

## SOMMAIRE

<b>MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.</b>	<b>11</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	12
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.</b>	<b>21</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	22
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.</b>	<b>29</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	30
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.</b>	<b>37</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	38
<b>ANNEXES.</b>	<b>43</b>
I. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.	45
II. LEXIQUE	46

## **MODE D'EMPLOI DE LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT.**

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

- TITRE I -** Dispositions générales.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- ANNEXES -**

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . à la fin de la présente pièce écrite du règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

***TITRE I :***  
***DISPOSITIONS GÉNÉRALES.***

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

---

## **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIEILLEY.

---

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.**

---

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites « Règles générales de l'Urbanisme ».

Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles L. 111-4, L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, R. 111-2, R. 111-4, R. 111.15, R. 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné et reportées à titre d'information dans les annexes du P.L.U.

---

## **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.**

---

En application des articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également, conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme :

- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- des marges de recul pour l'implantation des constructions par rapport à certaines voies et emprises publiques.

### **1 - Les zones urbaines.**

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent la zone U qui couvre les secteurs déjà urbanisés du village (secteur Ua pour le centre ancien) et du hameau du Sauçoir (Secteur Us). Elles comportent notamment le secteur Ue destiné à accueillir les équipements publics et le secteur Ub où s'applique une orientation

d'aménagement et de programmation. Elles comportent également un secteur Uj soumis à des conditions particulières d'utilisation du sol.

## **2 - Les zones à urbaniser.**

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel et agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- *la zone 1AU* : zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat, possédant en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone. Elle est urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement. Elle comporte plusieurs secteurs : 1AU<sub>1</sub>, et 1AU<sub>2</sub>.

## **3 - Les zones agricoles.**

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent *la zone A*, zone agricole, qui comporte un secteur Ah et un secteur Ap soumis à des conditions particulières d'utilisation du sol.

## **4 - Les zones naturelles et forestières.**

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent *la zone N*, zone naturelle et forestière. Elle est concernée par les périmètres de protection du captage de Vieilley, par les risques de mouvements de terrain et d'inondation.

## **5 - Les emplacements réservés.**

Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,

- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Sur les terrains privés frappés par un emplacement réservé, la construction est interdite sous réserve de la possibilité offerte par l'article L. 433-1 de réaliser une construction à caractère précaire, avec l'accord favorable de la collectivité intéressée par l'emplacement réservé.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

## **6 - Les espaces boisés classés.**

Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **7 - Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.**

Ces éléments sont identifiés, localisés ou délimités au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, et des prescriptions de nature à assurer leur protection peuvent être incluses dans le règlement écrit.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée ou située dans un périmètre délimité en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir.

## **8 - Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique :**

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

## **9 - Pour les zones humides identifiées sur le document graphique :**

Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

---

## **ARTICLE 4 - Adaptations mineures.**

---

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. ».

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

---

## **ARTICLE 5 - Divers.**

---

### **1 - Dispositions applicables à toutes les zones.**

- Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

- Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau ...).
- Dans le cadre d'un projet architectural de qualité, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles 10 et 11 du règlement des zones.
- Les règles d'emprise au sol et de densité, indiquées aux articles 9 et 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses. Deux cas peuvent alors se présenter :
  - . si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
  - . dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 442-9, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

- En application de l'article L. 111-3 du Code Rural, issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

[...]

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

- Sauf stipulation particulière, les travaux sur bâtiment existant (aménagement ou extension de bâtiment existant) sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard (sous réserve évidemment de conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone). Les travaux qui aggraveraient la non-conformité de ces immeubles avec lesdits articles ne sont pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

## **2 - Les procédures en matière d'archéologie préventive** sont réglementées par le Code du Patrimoine et notamment son Livre V et les articles R. 523-1 à R. 523-8.

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-2, les mesures mentionnées à l'article R. 523-1 sont prescrites par le préfet de région.

En application de l'article R. 523-4, entrent dans le champ de l'article R 523-1 :

- 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :
  - a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
  - b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
  - c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
  - d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;
- 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

En application de l'article R. 523-5, les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

- 1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- 2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
- 3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
- 4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m<sup>2</sup> et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6

Enfin, en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruit avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues au Code Pénal en application de la loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

### **3 Voies classées bruyantes**

Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral bruit (voir annexe du PLU).

### **4 Prise en compte des personnes à mobilité réduite**

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets antérieurs obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent les paragraphes suivants :

Article 3 :

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Article 12 :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

## **5 Clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration suite à la délibération prise par le conseil municipal en date du 7 novembre 2008. En l'absence de conditions particulières définies dans le présent règlement ou par une servitude s'appliquant sur le territoire de Vieilley, les clôtures seront autorisées.

## **6 Réglementation parasismique**

Les constructions devront répondre aux normes indiquées suivant le classement de Vieilley (zone 3 modérée) en application du décret du 22 octobre 2010.

***TITRE II :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***AUX ZONES URBAINES.***

**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.**

---

**VOCATION DE LA ZONE**

Les zones U couvrent les secteurs déjà urbanisés du village de Vieilley et du hameau du Sauçoir, regroupant l'habitat ancien et récent. Principalement affectées à l'habitation, ces zones peuvent également accueillir des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

Leur morphologie s'apparente à celles des petits villages ruraux, avec un tissu urbain regroupant des volumes de fermes importants et un tissu pavillonnaire plus récent.

**Elle comporte :**

- un secteur Ua qui correspond au centre ancien du village. L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme s'applique au secteur Ua. Ainsi, en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le secteur Ua,
- un secteur Ue destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les activités de sports et de loisirs,
- un secteur Us où l'assainissement autonome est autorisé,
- un secteur Ub soumis à des conditions particulières d'aménagement (cf. pièce orientations d'aménagement),
- des vestiges archéologiques (cf. TITRE I),
- un secteur Uj où des conditions du sol particulières sont admises en liaison avec la présence de jardins.

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.</b>
---

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

**ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

- les constructions à destination d'entrepôts commerciaux sauf exception liée à l'article U2,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de

résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,

- en secteur Ue, toutes les installations ou constructions non définies à l'article U2.

---

## **ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

### **1 - Dans le secteur Ue ne sont autorisés que :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement.
- Les constructions, installations et équipements à vocation sportive, et de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.


### **2 - Dans le reste de la zone sont autorisés, à condition** qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :

- Les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article U 1 (et notamment les entrepôts commerciaux).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres qu'agricoles, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des zones U et AU, et que soient mises en oeuvre toutes dispositions initiales pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Par dérogation aux dispositions des deux alinéas précédents, les extensions limitées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes sous réserve qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

### **3 - Dans le secteur Ub les constructions autorisées sont soumises à une orientation d'aménagement et de programmation.**

### **4 - Dans le secteur Uj sont également autorisées :**

- Les bâtiments annexes aux constructions existantes s'ils correspondent à des abris de jardins et sous réserve que leur nombre soit limité à un par unité foncière et d'une surface maximale de 9 m<sup>2</sup>.
- Les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

 Voir p. 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE U 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les constructions nouvelles sortant sur la rue de Chanère devront respecter les orientations d'aménagement et notamment prévoir des accès « véhicules à moteur » groupés pour plusieurs constructions. Une seule sortie sera autorisée par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des accès piétons peuvent être indépendants à ces accès véhicules à moteur, ils pourront également être réalisés sur le chemin piéton prévu par l'emplacement réservé et reliant la rue des Lys.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plus de quatre parcelles doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

**ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- Une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée dans les zones où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec le zonage d'assainissement (secteur Us). Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...) ou dans le réseau collectif existant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales et des eaux de piscine avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

## 3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements ou d'opération d'ensemble, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété ou dans l'opération (du type placette par exemple).

De même un local ou un abri pour le garage des vélos et poussettes devra être prévu dans l'opération ou la construction décrites ci-dessus.

## 4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

---

## ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

---

**En secteur Us**, en raison de la nécessité de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Les caractéristiques des terrains doivent notamment permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

---

## ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

**Recommandation** : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Les constructions doivent s'implanter en respectant l'alignement des façades existant ou l'alignement particulier.

En l'absence d'alignement de façades ou d'alignement particulier figurant sur le plan graphique, le retrait est :

- d'au moins 4 m de la limite du domaine public pour les routes départementales à l'intérieur de l'agglomération,
- d'au moins 2 m pour les autres voies communales.

### 2 - Adaptations particulières :


- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie (ressauts ou décrochements de façade, avancé ou renforcement, surplomb, oriel,...) sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.

- Dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les règles peuvent être adaptées et un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir le permet et sous réserve des dispositions du règlement de voirie. Ce débord est également autorisé lorsque la construction est en retrait de l'alignement.

### 3 - Exceptions :

- Des implantations différentes aux alinéas précédents peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- . pour les locaux techniques (transformateur, locaux poubelles, vélos,...), qui seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation,
- . aux débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

---

## ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

**Recommandation** : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- **Dans les secteurs Ua et Ue**, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative avec un recul de 0,80 m minimum.

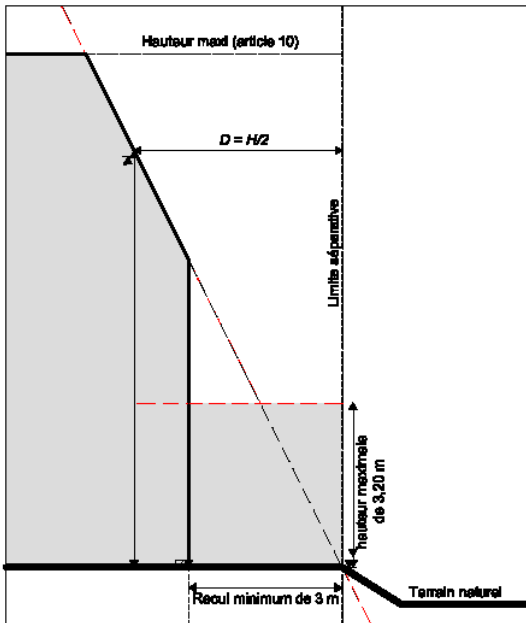
- **Dans le reste de la zone**, les constructions doivent s'implanter :

→ soit en limite séparative :

- . lorsque la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le terrain voisin,
- . lorsque les constructions sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- . lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,

→ soit en retrait de la limite séparative (voir schéma en coupe ci-dessous) :

- en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3 \text{ m}$ ).



- dans la marge de recul de 0 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne fictive joignant une hauteur de 3,20 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel en limite séparative à une hauteur de 3,20 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel à 3 mètres de la limite séparative.

- Dans tous les cas le recul des constructions principales par rapport aux bois soumis au régime forestier sera de 20 minimum. Des dérogations sont autorisées pour les parcelles supportant une ancienne construction aujourd'hui démolie ou non sujette à ce risque après apport d'une notice spécifique.

- Dans tous les cas, un recul de 5 m pour les constructions nouvelles est également imposé par rapport au cours d'eau et fossé présent dans la zone.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

## ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE U 9 - Emprise au sol.

En secteur Uj, le CES est limité à 0,1 au maximum.

## ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.

- Dans le secteur Ua, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments environnants.
- Dans les secteurs Uj, la hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 4 mètres au faîtage.
- Dans le reste de la zone, la hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions est fixée à 10 m.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

---

## ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.

---

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

*« 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 constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

### 1 - Toitures.

#### *Dispositions générales.*

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toitures-terrasses partielles en liaison avec une toiture à pans et sauf exceptions.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.
- En outre, dans le secteur Ua :
  - . Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
  - . L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques d'aspect plat de tons rouges à bruns, vieillis ou nuancés. D'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures traditionnelles ou avec les toitures de la construction principale par leur forme et leur couleur.
  - . Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, les matériaux de toiture pourront reprendre le matériau existant.

#### *Exceptions et en dehors du secteur Ua.*

Des pentes différentes, d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### 2 - Couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit. Les couleurs des enduits extérieurs doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes. Les teintes doivent être de ton neutre (allant du ton sable à l'ocre). Le blanc n'est pas autorisé en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades. Les couleurs vives, les matériaux, brillants ou réverbérants sont interdits.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

### 3 - Clôtures.


- Les clôtures doivent s'harmoniser avec clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux. Elles ne sont pas obligatoires.
- **Les clôtures nouvelles sur rue** doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement un muret dont la hauteur ne doit pas être

supérieure à **1,20 m**. Les murets sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.

- En secteur Ua, les clôtures, en façade sur rue, devront être constituées en pierre du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux murs en pierre du pays existants qui sont préservés et peuvent être reconstruits à l'identique, avec le même matériau ou éventuellement avec un parement de pierres. Cette règle s'applique tout particulièrement aux murs en pierre repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire, même partiellement, un mur repéré doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, des hauteurs de clôtures peuvent être imposés pour assurer la visibilité et la sécurité publique.

#### 4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- En secteur Ua, les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes... existants) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Toute annexe, extension, édicule, verrière, garage, véranda, abri de jardin... doit être construit dans ce même respect. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
  - . de conserver les portes de granges.
  - . de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
  - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
  - . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
  - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

- Pour les stationnements et parc de vélos, la surface minimale retenue est de 2m<sup>2</sup> par emplacement pour 1 vélo.

## 2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, et deux garages ou places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.
- En dehors du secteur Ua, pour les constructions ou opération de plus de 3 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 4 logements. Un local ou un abri pour le garage des vélos et poussettes devra également être prévu dans l'opération ou la construction.
- L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## 3 - Pour les autres constructions :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.

---

### ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.

---

*Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- 25% au moins de la surface du terrain doit être plantée ou engazonnée.

### SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

---

### ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol.

---

Sans objet.

***TITRE III :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***AUX ZONES A URBANISER.***

**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.**

---

**VOCATION DE LA ZONE**

Les zones 1AU correspondent à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont destinées à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

Les zones 1AU disposent, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Leur urbanisation immédiate est donc possible.

Elles comportent les secteurs 1AU<sub>1</sub> et 1AU<sub>2</sub>

Dans les secteurs 1AU<sub>1</sub>, et 1AU<sub>2</sub>, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de chaque zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque zone.

<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.</b>
---

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

**ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

---

**ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

1 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**2 – sont autorisées, à condition** qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :

- les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article 1AU 1,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des zones U et AU, et que soient mises en oeuvre toutes dispositions initiales pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public,

Rappel : toutes les constructions non interdites doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

---

**ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plus de quatre parcelles doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

- Il peut être dérogé aux règles des deux alinéas précédents dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- La pièce orientation d'aménagement et de programmation indique également les accès et liaisons notamment douces à mettre en place dans les secteurs 1AU et notamment pour le respect du passage des engins agricoles.

---

## **ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement.**

#### *2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

#### *2.2 - Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...) ou dans le réseau existant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales et des eaux de piscine avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

### **3 - Ordures ménagères.**

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

#### 4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

---

#### ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Sans objet.

---

#### ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Les implantations se font à l'alignement ou avec un recul de 0;80 m minimum de l'alignement.
- Conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, des reculs peuvent être imposés pour assurer la visibilité et la sécurité publique.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure

---

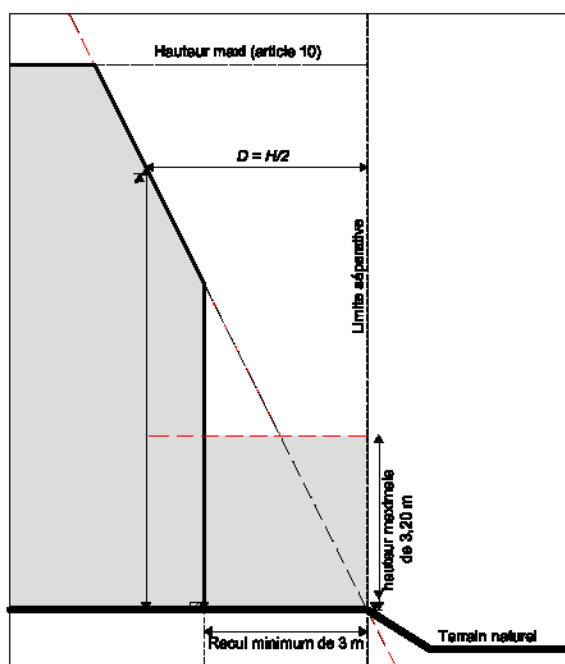
#### ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- En secteur 1AU2, les implantations se font à l'alignement ou avec un recul de 2 mètres minimum de l'alignement afin de permettre la création de bandes plantées en limites séparatives.

- Dans les autres secteurs, les constructions doivent s'implanter :



- soit en limite séparative :

- . lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes d'une hauteur sensiblement égale et édifiées elles-mêmes en limite séparative sur le tènement voisin,
- . lorsque des constructions sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,

- soit en retrait de la limite séparative (voir schéma en coupe ci-dessous) :

- . en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

- Dans la marge de recul de 0 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne fictive joignant une hauteur de 3,20 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel en limite séparative à une hauteur de 3,20 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel à 3 mètres de la limite séparative.

---

## **ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

## **ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.**

---


Sans objet.

---

## **ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.**

---

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

*« 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 constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

### **- Couleurs de façades.**

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- Les couleurs des enduits extérieurs doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes.

Les tons sable ou pierre naturelle du pays sont notamment recommandés. Le blanc n'est pas autorisé en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits.


- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

#### - Clôtures.

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux. Elles ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures nouvelles sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement un muret dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 1,20 m. Les murets sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m. La hauteur de la clôture **sur rue** est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- Conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, des hauteurs de clôtures peuvent être imposés pour assurer la visibilité et la sécurité publique.
- Les clôtures situées à proximité d'espaces naturels et agricoles doivent être perméables afin de laisser passer la petite faune terrestre (des ouvertures d'environ 20 cm x 20 cm sont prévues au niveau du sol, au minimum tous les 15 mètres sur l'ensemble du linéaire de la clôture).

#### - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.
- Pour les stationnements et parc de vélos, la surface minimale retenue est de 2m<sup>2</sup> par emplacement pour 1 vélo.

### 2 - Pour les constructions à usage d'habitation, hors projet type "habitation sénior" :

- Il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, et deux garages ou places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup>. Une des 2 places hors clôture et accessible en permanence est souhaitable.
- Il est également exigé des stationnements collectifs qui ne pourront en aucun cas être affectés à l'usage privatif (non rattachés à l'usage d'un logement) comprenant au minimum une place par tranche de quatre logements. Un local ou un abri pour le garage des vélos et poussettes devra également être prévu dans l'opération ou la construction.
- L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 3 - Pour les autres constructions y compris les projets d'intérêt collectif de type "habitat sénior" :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée, afin d'éviter tout débordement en dehors de l'opération.

---

#### ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

---

*Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige et les haies, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- 25% au moins de la surface du terrain doit être plantée ou engazonnée.

### SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

---

#### ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

---

Sans objet.

---

#### ARTICLE U 15 - Performances énergétiques et environnementales.

---

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

Ces vitrages seront en nombre important au sud.

Les constructions seront le plus souvent traversantes et dans le cas l'orientation nord-sud sera retenue.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

***TITRE IV :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***AUX ZONES AGRICOLES.***

**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.**

---



**VOCATION DE LA ZONE**

Les zones A, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont principalement affectées aux activités agricoles.

**Elle comporte :**

- un secteur Ah soumis à des conditions particulières d'utilisation du sol,
- un secteur Ap, secteur agricole où les constructions sont interdites pour des raisons de protection du paysage,

La zone A est concernée :

- des zones humides repérées par le motif  au document graphique.
- des corridors écologiques repérés par le motif  au document graphique.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

**ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

**Dans le secteur Ap**, toute construction et installation sont interdites.

---

**ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**1 - Dans toute la zone sont autorisés, à condition** qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées.

**2 - Dans le secteur Ah sont également autorisés** les aménagements, les extensions limitées (limitée à 30% au maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation), les annexes et les changements de destination des constructions existantes.


**3 - Dans le reste de la zone et en dehors du secteur Ah, sont autorisés, sous conditions particulières :**

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, seulement :
  - . si elles sont directement liées et nécessaires aux activités agricoles, et destinées au logement de l'exploitant,
  - . s'il n'y a pas plus d'un logement par exploitation,
  - . si elles sont implantées à 100 m. au maximum des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées aux activités agricoles.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités agricoles.

**4 - Dans le reste de la zone et en dehors du secteur Ah sont également autorisés, aux conditions :**

- . qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,
- . qu'ils soient développés sur l'exploitation agricole,
- . qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- . qu'ils constituent un complément à l'activité de l'exploitation agricole,

les bâtiments et installations à usage d'activité annexe à l'activité agricole préexistante, tels que les activités de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation. Toutefois les activités d'accueil à caractère touristique (gîtes ou relais à la ferme, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes auberges, fermes pédagogique ou de découverte...) devront se faire dans les bâtiments existants.

**5 - Dans toute la zone, pour les secteurs de corridors écologiques repérés par le motif  au document graphique les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :**

- que l'implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elle garantisse la libre circulation de la grande faune,
- que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques etc....),

**6 - Dans toute la zone, pour les secteurs de zones humides repérées par le motif  au document graphique sont uniquement autorisées :**

- Les interventions liées au caractère sensible de la zone et aux nécessités de sécurité.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE A 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

**ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

- Une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.  
Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement et du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

**2.2 - Eaux pluviales.**

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales et des eaux de piscine avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

## **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

En raison de la nécessité de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les caractéristiques des terrains doivent notamment permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

---


## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

### **Pour l'ensemble de la zone et les secteurs Ah :**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 8 m de l'alignement des routes départementales.
- L'aménagement, l'extension dans son prolongement d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus peuvent être admis afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.
- Conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, des reculs peuvent être imposés pour assurer la visibilité et la sécurité publique.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 et 8 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 6.

---

## **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

### **Pour l'ensemble de la zone et les secteurs Ah :**

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est

le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2 \geq 4$  m).

- L'aménagement, l'extension dans son prolongement d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus peuvent être admis afin de tenir compte de l'implantation originelle des constructions.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 7.

---

## **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

**Recommandation :** L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol.**

---

**En secteur Ah**, le coefficient des sols est limité à 0,6.

---

## **ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.**

---

- **Dans le secteur Ah**, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments du secteur sans pouvoir excéder la hauteur de la construction la plus haute du secteur.

- **Dans le reste de la zone :**

. La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des constructions à usage agricole est fixée à 12 m.

. La hauteur maximale (faîtage ou acrotère) des autres constructions est fixée à 7 m.

- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 6 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

---

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.**

---

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

*« 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 constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

## 1 - Toitures.

### *Prescriptions.*

- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures doivent s'harmoniser avec les toitures des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.
- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

### *Exceptions.*


Des pentes différentes, d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

## 2 - Couleurs de façades.


- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- Les couleurs utilisées s'harmoniseront avec les bâtiments existants ou avec le milieu environnant. Elles doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Les couleurs vives, les teintes brillantes ou réverbérantes sont interdits.
- Les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, les dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.  
L'intégration architecturale de ces dispositifs est à soigner.

## 3 - Clôtures.

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux. Elles ne sont pas obligatoires.
- Pour les secteurs de corridors écologiques repérés par le motif  au document graphique, les clôtures autorisées sont celles de type agricole, perméables à la faune sauvage soit : les clôtures « trois fils » sur poteaux bois et les clôtures végétales d'essences locales.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

## 4 - Divers.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.  
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

---

**ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et principalement les haies et bois repérés en lien avec la continuité des corridors écologiques.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

<b>SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.</b>
--

---

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Néant.

***TITRE V :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES***  
***AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.***

**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.**

---

**VOCATION DE LA ZONE**

Les zones N, naturelles et forestières, doivent être protégées 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.

La zone N est concernée le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ognon. Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont repérés par le motif  dans les documents graphiques du règlement.

La zone N est concernée par l'Atlas des secteurs à risque de mouvements de terrain du Doubs repérés par différents motifs dans les documents graphiques du règlement.

La zone N est concernée par les périmètres de protection du captage de Vieilley.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

---

**ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 **sont interdites.**
- Le comblement et le remblaiement des dolines sont interdits.

---

**ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**Sont autorisés, à condition** qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques...), qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et sous réserve de l'application de l'arrêté préfectoral instaurant des périmètres de protection de captage :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aérogénérateurs après étude d'impact et s'ils répondent aux objectifs de mise en place de dispositifs produisant des énergies renouvelables compatible avec le SCOT.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE N 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent comporter une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

**ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

- Une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.  
Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement et du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

**2.2 - Eaux pluviales.**

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans un exutoire naturel (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écrêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales et des eaux de piscine avant rejet vers le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

---

## **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

En raison de la nécessité de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme sont applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les caractéristiques des terrains doivent notamment permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.


---

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- Conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, des reculs peuvent être imposés pour assurer la visibilité et la sécurité publique.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 et 8 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 6.


---

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, et voir p. 7 de l'annexe pour les modalités d'application de l'article 7.

---

**ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol.**

---


Néant.

---

**ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.**

---

Aucune prescription n'est imposée.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 6 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.

---

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.**


---

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

*« 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 constructions doivent également respecter les règles suivantes :

- elles doivent être compatibles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt paysager du site, elles doivent s'intégrer au paysage environnant et participer à la valorisation des paysages.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.**

---

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.  
Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'usage de la construction (habitation, activité...).

---

**ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.**

---

*Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Néant.

***ANNEXES.***

## SOMMAIRE

<b>I. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES</b>	
<b>EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.</b>	<b>46</b>
<b>II. LEXIQUE</b>	<b>47</b>

# I. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.

## **Article R. 111-2**

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

## **Article R. 111-4**

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

## **Article R. 111-15**

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

## **Article R. 111-21**

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.

## II. LEXIQUE

### Accès.

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

### Acrotère.

Élément de façade situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).

### Affouillement et exhaussement du sol.

*Affouillement du sol* : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

*Exhaussement du sol* : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

### Alignement.

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

### Annexes.

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci.

### Artisanat.

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation artisanales de produits, vendus ou non sur place. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...).

### Bureaux.

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et dans lesquels sont exercées des fonctions telles que : gestion, direction, fonctions administratives, conseil, études, conception, informatique, recherche et développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.

Les locaux des professions libérales, qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...), sont considérés comme des bureaux.

### Coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol du volume de l'ensemble des constructions, tous débords et surplombs inclus (avant-toits, balcons, terrasses, débords de toiture et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

## Coefficient d'occupation des sols.

### Article R. 123-10

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

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

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

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

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

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

## Combles.

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

## Commerce.

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

## Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipement d'intérêt collectif).

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

Cette destination concerne notamment

- . les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol ou en sous-sol : voiries et stationnements, transports et communications, eau et canalisations, énergie, espaces collectifs aménagés...),
- . les équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général) dans les domaines culturel, sportif, culturel, de loisir, hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, de la défense et de la sécurité, administratif...etc.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

## Elément du paysage ou du bâti à protéger ou à mettre en valeur.

C'est un élément ou un ensemble paysager ou bâti existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle.

A  
N  
N  
E  
X  
E  
S

### **Emplacements réservés.**

En application des articles L. 123-1-5 8° et L. 123-2 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L. 123-2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme.

### **Emprise au sol :**

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

### **Emprise d'une voie.**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossés...)

### **Entrepôt.**

Cette destination comprend les locaux où sont placés temporairement des marchandises en dépôt.

**Equipement d'intérêt collectif:** voir constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Espace boisé classé.**

C'est un élément ou un ensemble végétal existant ou à créer que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal.

**Exhaussement du sol :** voir affouillement du sol.

### **Exploitation agricole et forestière.**

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

### **Extension limitée d'une construction.**

On désigne par le terme "extension limitée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant ( $\leq$  à 30% de la surface du bâtiment existant).

### **Façade de parcelle.**

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

### **Faitage.**

Ligne de jonction supérieure des versants d'une toiture inclinée.

### **Groupe d'habitation - Opérations groupées.**

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

### Habitat collectif.

Un logement collectif est logement dans un immeuble collectif.  
Un immeuble collectif est une construction qui comprend au moins deux logements.

### Habitation - annexes.

Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Les logements de fonction, les loges de gardien, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérer comme de l'habitation. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

### Hauteur.

*Mesurée en mètres.*

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel avant travaux (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait,

jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage pour les toitures à pentes, acrotère pour les toitures-terrasses). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, paratonnerres, souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, machineries d'ascenseur, chaufferies, garde-corps, dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable ...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

*Mesurée en niveaux.*

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez de chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

$$\begin{aligned} x \text{ niveaux} &= R + (x-1) \\ x \text{ niveaux} + C &= R + (x-1) + C \end{aligned}$$

### Hébergement hôtelier.

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

### Industrie.

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

### Limites séparatives.

Ce sont les limites autres que l'alignement, séparant deux propriétés voisines. Elles comprennent les limites latérales (limites d'un terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique) et les limites de fond de parcelle (limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique).

### Lotissement.

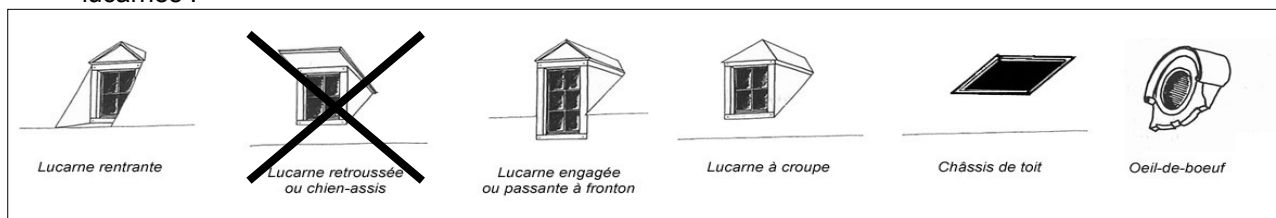
Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de

mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article L. 442-3 du code de l'urbanisme).

### Lucarnes.

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



### Marge d'isolement.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

### Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines...

**Opérations groupées.** : voir groupe d'habitation.

### Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

### Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

### Saillie - Application des articles 6 et 7.

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts...).

*Pour l'application des règles édictées aux articles 6 et 7 les saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au nu de façade ne sont pas prises en compte, excepté si la construction est implantée en limite séparative ou à l'alignement.*

### Surface de plancher : article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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**

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.

#### **Unité foncière.**

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

#### **Voies et emprises publiques - Application des articles 6.**

Les voies comprennent tous les espaces consacrés à la circulation (automobile, piétonne, deux roues...).

Les emprises publiques comprennent tous les espaces publics qui ne peuvent pas être qualifiés de voies publiques : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et espaces verts publics...

*Les règles édictées aux articles 6 s'appliquent à toute voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale.*

\* \* \*