

DEPARTEMENT DU JURA

Commune de CHASSAL

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Règlement après modification

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 29/01/2018

Le Maire



Verdi Ingénierie Bourgogne Franche-Comté
13 Avenue Aristide Briand
39100 DOLE
Tél. : 03.84.79.02.57
bourgognefranche-comte@verdi-ingenierie.fr



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
NOTICE D'UTILISATION	2
QUE DETERMINE LE P.L.U. ?	2
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	2
TITRE I – RAPPELS REGLEMENTAIRES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE Ua.....	7
ZONE Ub	12
ZONE Ui	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES	21
ZONE 1AU.....	21
ZONE 1AUi	26
ZONE 2AU.....	30
ZONE A.....	33
ZONE N.....	37
TITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	41
TITRE V - DEFINITIONS	43
TITRE VI - ANNEXES	47
ANNEXE N°1 : PERMIS DE CONSTRUIRE	47
ANNEXE N°2 : ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN P.L.U.	49
ANNEXE N°3 : REGLES D'URBANISME DES LOTISSEMENT ET P.L.U.....	50
ANNEXE N°4 : ESPACES BOISES CLASSES	50
ANNEXE N°5 : EMBLEMES RESERVES	51

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

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

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

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

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

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Ui, 1AU, 1AUi, 2AU, A, N, NL, NS).
- 2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones Ua, Ub, Ui, 1AU, 1AUi, 2AU, A, N, NL, NS.
- 3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes. Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Article 14 : C.O.S.

- 4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 5 - Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier P.L.U. :
- Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et les éventuelles orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché et les objectifs de renouvellement urbain et de protection de l'environnement.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
 - Les annexes sanitaires "Assainissement, Eau potable et Déchets" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques à la date d'approbation du P.L.U.

TITRE I – RAPPELS REGLEMENTAIRES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1 - Les dispositions des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, R.111-21 et de l'article L.111-1.4, du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

<i>Article R.111-2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
<i>Article R.111-3.2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
<i>Article R.111-4</i>	Refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
<i>Article R.111-14.2</i>	Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
<i>Article R.111-15</i>	Prise en compte de directive d'aménagement national.
<i>Article R.111-21</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.
<i>Article L.111-1.4</i>	Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

(Ces articles sont reproduits en annexe, en fin de règlement).

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation : A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en quatre catégories de zones :

Article R.123-5

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

Article R.123-6

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

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

Article R.123-7

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

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

Article R.123-8

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

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

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

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

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

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

- d'annexes,
 - de piscines,
- b) les clôtures et les murs de soutènement,
- c) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
- parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- e) les carrières,
- f) le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- g) les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- h) les habitations légères de loisirs,
- i) les démolitions,
- j) les coupes et abattages d'arbres,
- k) les défrichements.

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

6 - DEFINITIONS

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

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

7 - ISOLATION PHONIQUE

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

8 - RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION ACCIDENTELLE

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Zone urbaine où le bâti ancien est dominant.

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

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du P.L.U. ainsi qu'aux annexes (cartes de risques)

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être concernés par un plan de prévention des risques d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

Avertissement 3 : pour les constructions et les extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne. (voir article 6)

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux*,
 - agricole et forestier.
- b) La création d'installations classées* pour la protection de l'environnement.
- c) Les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attractions*,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - artisanal, à condition de ne pas entraîner de nuisances ou de ne pas aggraver (dans le cas d'extensions) les nuisances.
 - d'annexes*, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante* ou autorisée dans la zone. Elles doivent en outre respecter la réglementation en vigueur en matière d'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation et doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.
- b) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les places de stationnement devront de préférence être accessibles et non closes.

VOIRIE :

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

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Eaux de piscines :

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

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Rappel : un plan d'alignement (servitude d'utilité publique) est applicable dans ce secteur.

En l'absence d'alignement (constructions dispersées) le retrait minimum est de 3 mètres. Les façades sur voies des constructions en ordre continu ou semi-continu doivent être implantées à l'alignement* actuel des voies et emprises publiques (s'il existe ou s'il est prévu), ou respecter le plan d'alignement pour les secteurs concernés.

Les façades sur voies des constructions en ordre continu ou semi-continu doivent être implantées à l'alignement* actuel des voies et emprises publiques (s'il existe ou s'il est prévu).

Pour les constructions et les extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne.

Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserve que la sécurité et la visibilité pour les accès soit assurée, l'implantation des constructions est libre :

- pour les aménagements*, reconstructions* et extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- pour les constructions à usage d'annexe* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*(tant que les règles internes au lotissement s'appliquent), des Z.A.C.* et des permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

L'implantation des constructions est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le cas de constructions en ordre dispersé, leur hauteur est limitée :

- à un rez-de-chaussée plus un niveau plus combles pour les constructions à usage d'habitation (R + 1 + C),
- à 8 mètres à l'égout du toit mesurés depuis le terrain naturel avant travaux pour les autres bâtiments.

La hauteur des constructions à usage d'annexe* et de stationnement ne devra pas excéder 4 m à l'égout. Ces limites ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

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

Lorsqu'il est impossible, pour des raisons techniques ou d'architecture, de réaliser le nombre de places de stationnement défini par le règlement, il convient de se référer à l'article L 421-13 : « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, par les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut-être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. »

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

- a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone urbaine où le bâti récent est dominant.

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

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du P.L.U. ainsi qu'aux annexes (cartes de risques)

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être concernés par un plan de prévention des risques d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

Avertissement 3 : pour les constructions et les extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne. (voir article 6)

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux*,
 - agricole et forestier.
- b) La création d'installations classées* pour la protection de l'environnement.
- c) Les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attractions*,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - artisanal, à condition de ne pas entraîner de nuisances ou de ne pas aggraver (dans le cas d'extensions) les nuisances.
 - d'annexes*, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante* ou autorisée dans la zone. Elles doivent en outre respecter la réglementation en vigueur en matière d'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation et doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.
- b) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les places de stationnement devront de préférence être accessibles et non closes.

VOIRIE :

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

- b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

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

Eaux de piscines :

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

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Rappel : un plan d'alignement (servitude d'utilité publique) est applicable dans ce secteur.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas général, et de 5 mètres le long des routes départementales.

Pour les constructions et extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne.

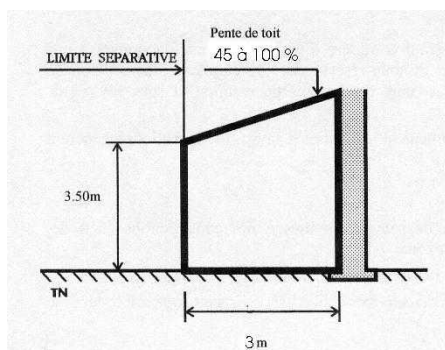
Des implantations différentes peuvent être admises sous réserve que la sécurité et la visibilité pour les accès soit assurée, l'implantation des constructions est libre :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- pour les constructions à usage de stationnement* sous réserve que la sécurité soit assurée pour la sortie des véhicules (accès, visibilité...),
- pour les voies de desserte interne des lotissements*(tant que les règles internes au lotissement s'appliquent), des Z.A.C.* et permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments,
- pour les piscines.

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

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

a) Construction réalisée en limite de propriété :



A l'exception des annexes et des piscines, la construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3,00 m) la hauteur de tout point du bâtiment doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété : par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment, hors débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 3 m pour toutes les constructions.

c) Piscines : retrait minimum de 3 mètres mesuré au droit du bassin.

d) Annexes: retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises (aussi bien pour les constructions en limite de propriété que pour celles ne jouxtant pas ladite limite), l'implantation des constructions est libre :

- pour le territoire des lotissements* (tant que les règles internes au lotissement s'appliquent), des Z.A.C.* et permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de permis groupés* valant division ou de la Z.A.C.*,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère, et 10 mètres au faîtage mesurés depuis le terrain naturel avant travaux.

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

Ces limites ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rénovation de reconstruction ou de transformation des constructions ou installations dont la hauteur est supérieure à celle indiquée les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

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

Les normes minimums suivantes sont exigées : 1 place par logement créé.

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

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

- a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts ou arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone urbaine à vocation économique.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du P.L.U. ainsi qu'aux annexes (cartes de risques)

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être concernés par un plan de prévention des risques d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

Avertissement 3 : pour les constructions et les extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne. (voir article 6)

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole et forestière,
 - piscine.
- b) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- c) Les parcs d'attractions*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) Les aménagements* et extensions* en vue d'un usage agricole et plus généralement ceux ayant pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- f) Les aires de jeux et de sports.
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - de gardiennage dans la limite de 100 m² de SHON.
- b) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les places de stationnement devront de préférence être accessibles et non closes.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.
- b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Eaux de piscines :

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

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le retrait minimum est de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas général, et de 8 mètres le long des routes départementales.

Pour les constructions et les extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne.

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

- a) La construction en limite est autorisée à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit.
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 m des dites limites.
- c) Ces règles ne sont pas exigées :
 - pour les aménagements* et reconstructions après sinistre de bâtiments existants,
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

L'implantation des constructions est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage mesurés depuis le terrain naturel avant travaux.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

- a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie du terrain doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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

ZONE 1AU

Zone d'urbanisation future.

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

Les orientations d'aménagement peuvent comporter des prescriptions plus restrictives que le présent règlement.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du P.L.U. ainsi qu'aux annexes (cartes de risques)

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être concernés par un plan de prévention des risques d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

Avertissement 3 : pour les constructions et les extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne. (voir article 6)

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions à usage:
 - industriel,
 - agricole et forestier,
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'entrepôts.
- b) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- c) Les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension, ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes ayant pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Tout aménagements, extensions et constructions qui ne sont pas interdits par l'article 1AU1 sont autorisés :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (écrit ou zonage)...

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les places de stationnement devront de préférence être accessibles et non closes.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

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

Eaux de piscines :

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

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS :

Dans les lotissements* et les Z.A.C.* et dans le cadre de permis groupés, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le retrait minimum est de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas général, et de 8 mètres le long des routes départementales et de 10 mètres le long des rives de la Bienne.

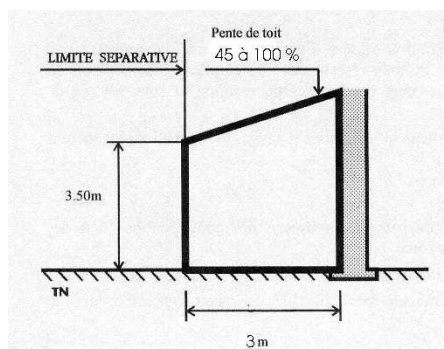
Des implantations différentes peuvent être acceptées sous réserve que la sécurité et la visibilité pour les accès soit assurée, l'implantation des constructions est libre :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*(tant que les règles internes au lotissement s'appliquent), des Z.A.C.* et permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

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

- a) Construction réalisée en limite de propriété :



A l'exception des annexes et des piscines, la construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3,00 m) la hauteur de tout point du bâtiment doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

- b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété : par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment, hors débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à 3 m pour toutes les constructions.
- c) Piscines : retrait minimum de 3 mètres mesuré au droit du bassin.
- d) Annexes: retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises (aussi bien pour les constructions en limite de propriété que pour celles ne jouxtant pas ladite limite), l'implantation des constructions est libre :

- pour le territoire des lotissements* (tant que les règles internes au lotissement s'appliquent), des Z.A.C.* et permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, de permis groupés* valant division ou de la Z.A.C.*,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement collectif*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit mesurés depuis le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions à usage d'annexe* ou de stationnement, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions à usage de logements collectifs, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.

Ces limites ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Les normes minimales suivantes sont exigées : pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement (+ 2 places par tranche indivisible de 4 logements dans le cadre d'opérations comprenant plus de 4 logements).

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

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts ou arbres) dans la proportion d'au moins 15 % de la superficie du terrain.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- c) Dans les lotissements*, les Z.A.C.* ou permis groupés* valant division, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques.

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

Les orientations d'aménagement peuvent comporter des prescriptions plus restrictives que le présent règlement.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du P.L.U. ainsi qu'aux annexes (cartes de risques)

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être concernés par un plan de prévention des risques d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole et forestier,
 - de piscine.
- b) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- c) Les parcs d'attractions*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) Les aménagements* et extensions* en vue d'un usage agricole et plus généralement ceux ayant pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- f) Les aires de jeux et de sports.
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

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

- a) Tous aménagements, extensions et constructions qui ne sont pas interdits par l'article 1AUi 1. Les aménagements*, les extensions*, les changements de destination* des constructions existantes doivent être compatibles avec le statut de la zone.
Les constructions à usage de gardiennage sont limitées à 100 m² de SHON.
- b) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les places de stationnement devront de préférence être accessibles et non closes.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.
- b) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Eaux de piscines :

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

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS :

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le retrait minimum est de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques dans le cas général,
- 40 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

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

L'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage mesurés à partir du terrain naturel avant travaux. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

- a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie du terrain doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AU

Zone d'urbanisation future à long terme.

Les zones 2AU conservent leur caractère naturel et sont peu ou pas équipées.

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

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

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du P.L.U. ainsi qu'aux annexes (cartes de risques)

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

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

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

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- b - Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone agricole.

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du P.L.U. ainsi qu'aux annexes (cartes de risques)

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être concernés par un plan de prévention des risques d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions à l'article 2 sont interdites

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

Sont admis :

- a) Les constructions et installations à usage :
 - d'habitation, à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, si elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
 - gîtes ruraux s'ils sont un complément à une exploitation agricole.
- b) Dans le cas d'habitations isolées, non liées à de l'activité agricole :
 - Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservants. Elles ne devront pas excéder 50 m² de surface au plancher.
 - Les annexes des habitations isolées existantes non liées à l'activité agricole.

Les annexes et extensions admises devront s'implanter dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment.

- c) L'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs et des caravanes*, si la capacité est inférieure ou égale à 10 emplacements par terrain* aménagé par exploitation agricole.
- d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement, si elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- e) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, s'ils sont compatibles avec le statut de la zone.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les places de stationnement devront de préférence être accessibles et non closes.

VOIRIE :

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

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

Eaux de piscines :

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Seule l'emprise au sol des habitations isolées non liées à de l'activité agricole est réglementée comme suit :

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 50 m² de surface au plancher,
- L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à :

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas des habitations isolées non liées à de l'activité agricole, la hauteur des extensions de constructions existantes ne doivent pas entraîner un accroissement de la hauteur du bâtiment supérieur à 20% de la hauteur initiale et dans la limite d'une hauteur totale maximale de 7 mètres à l'égout. Les annexes des habitations isolées ne doivent pas dépasser une hauteur de 7 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 25 % de leur surface.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Zone naturelle et forestière.

La zone N se compose des sous-secteurs « N » (naturel, forestier ou habitat diffus), « NL » (à vocation d'équipements touristiques ou de loisirs) et « NS » (naturel strict).

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

Avertissement 1 : certains secteurs peuvent être concernés par des risques géologiques. Dans les secteurs soumis à des risques géologiques maîtrisables, les constructions ne devront en aucun cas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Le lecteur est invité à se reporter au rapport de présentation du P.L.U. ainsi qu'aux annexes (cartes de risques)

Avertissement 2 : certains secteurs peuvent être concernés par un plan de prévention des risques d'inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

Avertissement 3 : pour les constructions et les extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne. (voir article 6)

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

En secteur « N » :

- a) Les constructions à usage :
 - d'annexes* (dans la limite de 40 m² d'emprise au sol) et d'abris à chevaux, si ils sont constitutifs sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante.
- b) L'aménagement* de constructions existantes si les quatre conditions suivantes sont remplies :
 - il doit s'agir d'un usage futur d'habitation ou d'activités économiques*,
 - le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - les réseaux doivent être existants et d'une capacité suffisante pour desservir la construction,
 - l'emprise au sol de la construction existante doit être supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU.
- c) L'extension* d'une construction existante, si les cinq conditions suivantes sont remplies:
 - il doit s'agir d'un usage futur d'habitation ou d'une activité compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - les réseaux doivent être existants et d'une capacité suffisante pour desservir la construction,
 - l'emprise au sol* de la construction existante doit être supérieure ou égale à 50 m² à la date de la demande,
 - l'extension* ne doit pas excéder :
 - 50 m² de SHON* supplémentaires par rapport à la SHON* existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation,
 - 100 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'activités économiques*.
- d) Les locaux techniques, s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- e) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- g) Les aménagements liés à la mise en valeur et la sécurisation des anciennes carrières.

En secteur « NL » :

- a) Les constructions à usage d'équipements touristiques et de loisirs, y compris les gîtes ruraux.
- b) Les constructions à usage d'annexes*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante.
- c) L'aménagement* de constructions existantes si la vocation demeure un usage touristique ou de loisir.
- d) L'extension* d'une construction existante si la vocation demeure un usage touristique ou de loisir.
- e) Les locaux techniques, s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- f) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- g) Les installations classées* pour la protection de l'environnement si elles sont en rapport avec la vocation de la zone.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur « NS » :

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

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

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les places de stationnement devront de préférence être accessibles et non closes.

VOIRIE :

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

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

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

Eaux pluviales :

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

Eaux de piscines :

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

Pour les constructions et les extensions nouvelles le long de la Bienne, un retrait minimum de 10 mètres est imposé par rapport aux rives de la Bienne.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout dans l'ensemble de la zone.

Les aménagements et extensions de constructions existantes ne doivent pas entraîner un accroissement de la hauteur du bâtiment supérieur à 20 % de la hauteur initiale, et dans la limite d'une hauteur totale maximale de 7 mètres à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires à un service public ou à un équipement collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minimales suivantes sont exigées : 2 places par logement créé.

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

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

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

a) Secteurs « N » et NS » : non réglementé.

b) Secteur « NL » : le COS est fixé à 0.3.

TITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones (sauf spécifications particulières)

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

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

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

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

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

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

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant,
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce. Les buttes artificielles sont interdites.

En cas de grandes longueurs (supérieures à 25 mètres), le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

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

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

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

1 - Façades, ouvertures et menuiseries

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

Les couleurs des enduits doivent être en harmonie avec la coloration générale, « ocres jaunes ».

La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

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

Les constructions de forme « chalet » sont interdites.

2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 45 et 100 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités où la pente doit être comprise entre 0 et 50 %. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles mécaniques plates, d'une coloration rouge nuancée ou brune. La tôle peinte est admise pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation. La tuile « canal » est interdite. Les tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Les constructions non attenantes à une autre construction ne pourront pas comporter qu'un seul pan.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

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

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc...) avec la construction principale.

En zone Ua, la hauteur maximale est fixée à 2.00 mètres, tant pour les clôtures en limite séparative que pour celles en bordure des voies. (Dans le cas d'une différence de niveau entre deux parcelles séparées par une clôture, la hauteur maximale est mesurée sur le terrain le plus haut.)

En zone Ub, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ajouré. (Dans le cas d'une différence de niveau entre deux parcelles séparées par une clôture, la hauteur maximale est mesurée sur le terrain le plus haut.)

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

TITRE V - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2,00 mètres (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir la définition « carrière ») En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (rubrique 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

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

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERES

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION ou CHANGEMENT DE DESTINATION

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

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS ET INTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 5.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur au moins une demi surface minimum d'installation (ou son équivalent).

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 mètres.

LOTISSEMENT - Article R.315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION*

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

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R.421.7.1 du Code de l'Urbanisme

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

PARCS D'ATTRACTIONS - Article R.442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R.443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

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

TERRAIN

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R.443-7 du Code de l'Urbanisme).

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R.311-1 du Code de l'Urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L.311-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE VI - ANNEXES

ANNEXE N°1 : PERMIS DE CONSTRUIRE

GENERALITES

Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux Services Publics et concessionnaires de Services Publics de l'Etat, des Régions, des Départements et des communes, comme aux personnes privées.

Sous réserve notamment des dispositions visées à l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 12 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires. Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979.

Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

En application de l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire:

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés,
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).

Les dispositions des articles R.421-2-2 et R.421-12-2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement ;

Article R.421-3-2: Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu du livre V, titre Ier du Code de l'Environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de demande d'autorisation ou de déclaration.

Article R.421-12-2^{ème} alinéa : Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer, fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique.

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ETANT PAS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

- 2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.
- 2.2 - Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire.

- 2.3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction.
- 2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.
- 2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.
- 2.6 - Les statues, monuments et oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.
- 2.7 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.
- 2.8 - Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- 2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.
- 2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX EXEMPTES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Article R.422-2 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

- 3.1 - Les travaux de ravalement.
- 3.2 - Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation.
- 3.3 - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire.
- 3.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- 3.5 - En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m², les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.
- 3.6 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.
- 3.7 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.
- 3.8 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.
- 3.9 - Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m², sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain.
- 3.10 - Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.
- 3.11 - Les piscines non couvertes.
- 3.12 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m² sur un même terrain.

Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 ci-dessus n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.L.U. opposable en application des articles L.441-1 et 2 du code de l'urbanisme (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

ANNEXE N°2 : ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN P.L.U.

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L.111-1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

ANNEXE N°3 : REGLES D'URBANISME DES LOTISSEMENT ET P.L.U.

Loi n° 86-13 du 06 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives

En application du nouvel article L.315-2.1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie) 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.

L'autorité compétente est :

- le Préfet, lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,
- le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas).

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations, régissant les rapports des co-lotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Textes : Code de l'Urbanisme

Articles L.315-2.1, R.315-44.1, R.315-45 et R.315-46.

ANNEXE N°4 : ESPACES BOISES CLASSES

(Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

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

ANNEXE N°5 : EMBLEMES RESERVES

(Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.