



**Plan local d'urbanisme (PLU)**  
de la commune de **Lavernay**

---

**Pièce n°5 – Règlement écrit**

## SOMMAIRE

|                |  |              |
|----------------|--|--------------|
| <b>TITRE 1</b> | <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>                              | <b>p. 1</b>  |
| <hr/>          |  |              |
| <b>TITRE 2</b> | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>         | <b>p. 5</b>  |
| Chapitre I     | Dispositions applicables à la zone UA                      | p. 6         |
| Chapitre II    | Dispositions applicables à la zone UB                      | p. 15        |
| Chapitre III   | Dispositions applicables à la zone UX, avec le secteur UXa | p. 24        |
| <hr/>          |  |              |
| <b>TITRE 3</b> | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>      | <b>p. 32</b> |
| Chapitre I     | Dispositions applicables à la zone 1AUB                    | p. 33        |
| Chapitre II    | Dispositions applicables à la zone 2AUB                    | p. 41        |
| Chapitre III   | Dispositions applicables à la zone 2AUXa                   | p. 43        |
| <hr/>          |  |              |
| <b>TITRE 4</b> | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>        | <b>p. 45</b> |
|                | Dispositions applicables à la zone A, avec le secteur Ai   | p. 46        |
| <hr/>          |  |              |
| <b>TITRE 5</b> | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>       | <b>p. 53</b> |
|                | Dispositions applicables à la zone N, avec le secteur Nh   | p. 54        |
| <hr/>          |  |              |
| <b>ANNEXE</b>  | <b>LEXIQUE</b>   | <b>p. 60</b> |

**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lavernay (Doubs).

## Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones naturelles et forestières (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : Nh, ...). Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

### Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine centrale dense à valeur patrimoniale, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, commerce, service et équipements publics,
- la **zone UB** : zone d'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaine (notamment l'habitat, les équipements publics, l'artisanat et les commerces),
- la **zone UX** : zone destinée à accueillir des activités économiques variées. Elle comprend un **secteur UXa** dans lequel les activités de type industriel sont interdites.

**Les zones à urbaniser dites zones AU**, les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinée à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- **Les zones « AU » constructibles 'immédiatement', c'est-à-dire sans modification ou révision préalable du PLU**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à :

- la **zone 1AUB** : zone qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. Sont autorisés également les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les services.
- **Les zones « AU » constructibles après modification ou révision du PLU**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir

les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à :

- la **zone 2AUB** : zone qui a un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'habitat,
- la **zone 2AUXa** : zone qui a un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'activité.

### **Les zones agricoles dites zones A**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées 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.

Les dispositions des différents chapitres du titre 4 s'appliquent à la **zone A** avec le **secteur Ai**.

### **Les zones naturelles et forestières dites zones N**

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées 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.

Les dispositions des différents chapitres du titre 5 s'appliquent à la **zone N** avec le **secteur Nh et le secteur Nco**.

### **Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître :**

- les espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;
- les emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier. Ils sont délimités au titre de l'article L151-41 1° ou 2° du code de l'urbanisme et sont repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **Article 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 4 – REGLEMENTATION SUR L'ARCHEOLOGIE**

---

Les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du patrimoine et notamment son livre V
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- Loi modificative n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)

Enfin, en application du code du patrimoine (articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10) réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (service régional de l'archéologie, tél. : 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

#### **IMPORTANT**

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, **les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.**

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

*La zone UA recouvre la partie urbaine centrale du village, en rive droite et en rive gauche du Breuil. Elle se caractérise par sa valeur patrimoniale, avec un bâti ancien dominant, ainsi que par des implantations et des hauteurs spécifiques. La zone UA comprend en outre une mixité des fonctions urbaines : habitat, commerce, service, équipements publics, etc.*

#### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées, excepté celles autorisées à l'article UA 2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules, excepté ceux autorisés à l'article UA 2,
- les dépôts de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et camping-cars,
- les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

#### Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- les dépôts de véhicules **à condition** qu'ils soient liés à une activité professionnelle,

- les constructions annexes **à condition** d'être limitées à 2 par logement (hors piscines et hors constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme),
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les exhaussements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et à condition que la hauteur n'excède pas 1 mètre,
- les affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et à condition que la profondeur n'excède pas 2 mètres,
- les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique **sous condition** d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les constructions sont autorisées **à condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs, etc.) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;

- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- Les nouveaux accès sur les RD devront obtenir l'accord du gestionnaire routier

#### **Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet

dans le réseau d'eau pluviale existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

#### **Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Obsolète.

#### **Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou a créé ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les règles définies dans le présent article UA 6 ainsi que dans les articles UA 7 et UA 8 ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres à l'exception de travaux pour la réalisation de l'isolation thermique du bâtiment.

##### **Dispositions générales :**

- L'implantation de la façade sur rue (voie ou emprise publiques) des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

##### **Dispositions particulières :**

- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public,
- En outre, une implantation différente est admise :
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

##### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les règles définies aux articles UA 6, UA 7 et UA 8 du règlement.

**Dispositions générales :**

- Les constructions sont autorisées en limite séparative,
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

**Dispositions particulières :**

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

**Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

**Article UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

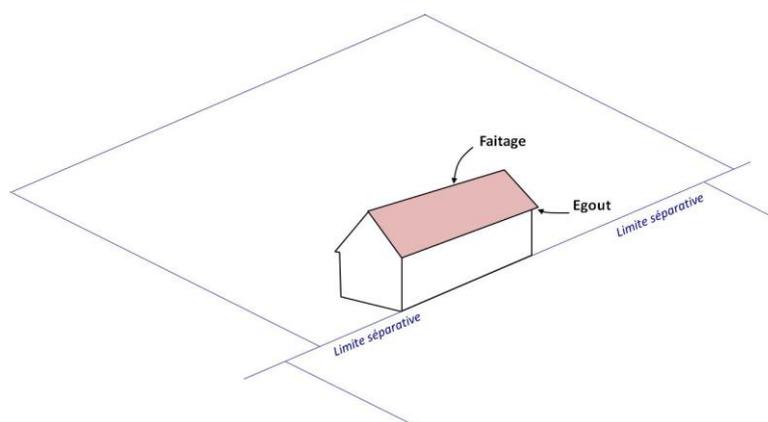
---

**Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières concernant les annexes :**

- Si l'annexe est construite en limite séparative :
  - la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 3 mètres au faîtage dans le cas où la ligne de faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) est implantée directement le long de la limite séparative,
  - la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 5 mètres au faîtage dans le cas où la ligne de faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) n'est pas implantée directement le long de la limite séparative. Dans ce cas, c'est la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture (limite ou ligne basse d'un pan de couverture, c'est-à-dire la hauteur de façade) qui est portée à 3 mètres. *Cf. le schéma ci-dessous.*



#### Autres dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètre en limite d'emprise publique et 2,00 mètres en limite séparative,
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé une hauteur maximale de clôture différente.

### Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

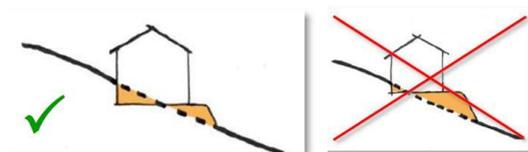
#### Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-27 du code de l'urbanisme).

#### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
  - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques) ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique (ou de l'emprise qui s'y substitue).
- Implantation dans l'environnement bâti :

- Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Volumes :
  - Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
  - Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.
- Toitures :
  - **Pente** :
    - Les toitures-terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures-terrasses végétalisées sont encouragées,
    - Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
  - **Faîtage** :
    - Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes.
  - **Ouvertures en toiture** :
    - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis – voir le *lexique du règlement*, etc.) sont interdites.
  - **Matériaux** :
    - À l'exception des toitures-terrasses, les toitures des constructions principales doivent être couvertes de tuiles dont la teinte sera proche des tuiles rouges ou flammées ou par des couvertures de type bardeaux ou zinc ;

Les dispositions ci-dessus relatives aux matériaux ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas.
- Façades :
  - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
  - L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
  - Les constructions en bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (aspect rondins...) sont interdites ;
  - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue ;
  - Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
  - En cas de réhabilitation de bâtiments anciens (constructions avant 1950), il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade sur rue.
- Clôtures :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
  - soit d'un système à claire-voie,
  - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 mètre qui pourront être surmontés d'un système à claire-voie,
  - soit de haies vives qui seront d'espèces variées.
- Les brises vues imitant les haies, le bois... ainsi que les bâches et plaques PVC sont interdits ;

Pour des motifs de sécurité routière, l'édification des clôtures est possible. Une application circonstanciée est envisageable à des conditions particulières (angle de rue, virage, croisement de voies en pente).

- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
  - Les paraboles et antennes de toit devront être les moins possibles perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
  - Les bâtiments collectifs seront équipés d'une antenne collective
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
  - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à masquer les containers depuis la rue.

#### **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

- ***Pour les bâtiments anciens (constructions avant 1950)***  
Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries ... Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture ...).
- ***Pour les murs anciens en pierre***  
Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.

- **Pour le petit patrimoine : fontaine, source, etc.**

Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

- **Pour les arbres remarquables**

Les arbres ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction peut être autorisée si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux ou en raison de problèmes phytosanitaires. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage) sur ces arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une replantation est obligatoire par chaque sujet détruit par des essences équivalentes.

## **Article UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour les immeubles collectifs (bâtiments comprenant au moins trois logements) pour lesquels il est exigé 3 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres,
  - Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

## **Article UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. À défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales,
- Les aires de stationnement doivent être traitées de manière perméable,
- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents
- Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés.

## **Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Obsolète.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

*La **zone UB** recouvre les secteurs d'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaine (habitat, commerce, service, équipements publics, etc.).*

#### Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées, excepté celles autorisées à l'article UB 2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules, excepté ceux autorisés à l'article UB 2,
- les dépôts de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et camping-cars,
- les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

#### Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- les dépôts de véhicules **à condition** qu'ils soient liés à une activité professionnelle,

- les constructions annexes **à condition** d'être limitées à 2 par logement (hors piscines et hors constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme),
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et à condition que la hauteur n'excède pas 1 mètre,
- les affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et à condition que la profondeur n'excède pas 2 mètres.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les constructions sont autorisées **à condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs, etc.) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- Les nouveaux accès sur les RD devront obtenir l'accord du gestionnaire routier

#### **Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

#### **Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Obsolète.

## **Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les règles définies dans le présent article UB 6 ainsi que dans les articles UB 7 et UB 8 ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres à l'exception de travaux pour la réalisation de l'isolation thermique du bâtiment.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure, ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### **Dispositions particulières :**

- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public,
- En outre, une implantation différente est admise :
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les règles définies aux articles UB 6, UB 7 et UB 8.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions sont autorisées en limite séparative en cas de jumelage des constructions ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

**Dispositions particulières :**

- Les piscines doivent s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

**Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

**Article UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

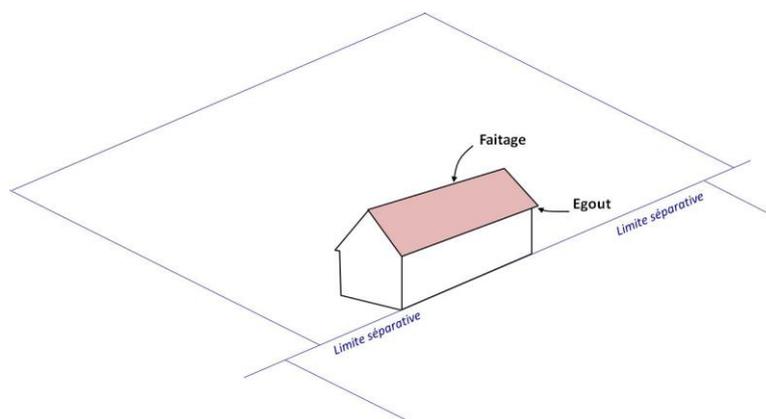
---

**Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières concernant les annexes :**

- Si l'annexe est construite en limite séparative :
  - la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 3 mètres au faîtage dans le cas où la ligne de faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) est implantée directement le long de la limite séparative,
  - la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 5 mètres au faîtage dans le cas où la ligne de faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) n'est pas implantée directement le long de la limite séparative. Dans ce cas, c'est la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture (limite ou ligne basse d'un pan de couverture, c'est-à-dire la hauteur de façade) qui est portée à 3 mètres. Cf. le schéma ci-dessous.



**Autres dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,

- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètre en limite d'emprise publique et 2,00 mètres en limite séparative,
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé une hauteur maximale de clôture différente.

## Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

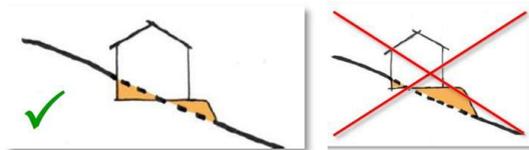
### Rappel : Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-27 du code de l'urbanisme).

### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
  - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la construction d'infrastructures publiques proches) ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti :
  - Les constructions bioclimatiques sont encouragées.
- Volumes :
  - Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
  - Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.
- Toitures :
  - **Pente** :
    - Les toitures-terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures-terrasses végétalisées sont encouragées,
    - Dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

- **Ouvertures en toiture :**
  - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis - voir le lexique du règlement, etc.) sont interdites.
- Façades :
  - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
  - L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
  - Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins...) ;
  - Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
- Clôtures :
  - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
    - soit d'un système à claire-voie,
    - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 mètre qui pourront être surmontés d'un système à claire-voie,
    - soit de haies vives qui seront d'espèces variées.
  - Les brises vues imitant les haies, le bois... ainsi que les bâches et plaques PVC sont interdits ;

Pour des motifs de sécurité routière, l'édification des clôtures est possible. Une application circonstanciée est envisageable à des conditions particulières (angle de rue, virage, croisement de voies en pente).

- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires sont autorisés. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit,
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privés (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
  - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
  - Les bâtiments collectifs seront équipés d'une antenne collective
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;

- Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à masquer les containers depuis la rue.

### **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

- ***Pour les bâtiments anciens (constructions avant 1950)***
  - Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries ... Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture ...).
- ***Pour les murs anciens en pierre***
  - Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- ***Pour le petit patrimoine : fontaine, source, etc.***
  - Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.
- ***Arbres remarquables***

Les arbres ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction peut être autorisée si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux ou en raison de problèmes phytosanitaires. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage) sur ces arbres identifiés au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire par chaque sujet détruit par des essences équivalentes.

### **Article UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour les immeubles collectifs (bâtiments comprenant au moins trois logements) pour lesquels il est exigé 3 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres,
  - Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),

- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

**Article UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. À défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales,
- Les aires de stationnement doivent être traitées de manière perméable,
- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents
- Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés.

**Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Obsolète.

### CHAPITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

*La zone UX est destinée à accueillir l'activité économique liée à l'actuelle fromagerie. La zone UX comprend également un secteur UXa destiné à accueillir l'activité économique, mais dans lequel les activités de type industriel sont interdites.*

#### Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2,
- les constructions destinées au commerce, à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et camping-cars,
- les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UXa :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation.

#### Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat **à condition** (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone,
  - qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
  - que la surface de plancher n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions destinées au commerce, **à condition** qu'elles s'inscrivent dans le prolongement direct de l'activité de production ;

- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les exhaussements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et à condition que la hauteur n'excède pas 1 mètre,
- les affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et à condition que la profondeur n'excède pas 2 mètres.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les constructions sont autorisées **à condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs, etc.) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

### **Article UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les nouveaux accès sur les RD devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

## **Article UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

### **Assainissement :**

#### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

## **Article UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Obsolète.

## **Article UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou a créé ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les règles définies dans le présent article UX 6 ainsi que dans les articles UX 7 et UX 8 ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres à l'exception de travaux pour la réalisation de l'isolation thermique du bâtiment.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises :
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

## **Article UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les règles définies aux articles UX 6, UX 7 et UX 8.

### **Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

## Article UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

## Article UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions auront une emprise au sol maximale de 60% de la surface de l'unité foncière.

## Article UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

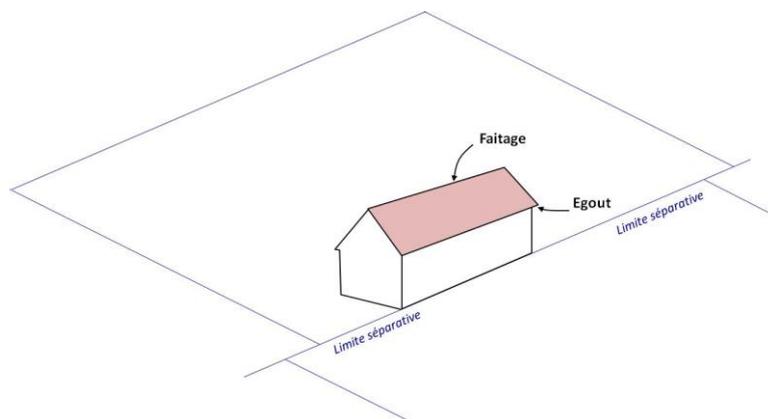
---

### Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

### Dispositions particulières concernant les annexes :

- Si l'annexe est construite en limite séparative :
  - la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 3 mètres au faîtage dans le cas où la ligne de faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) est implantée directement le long de la limite séparative,
  - la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 5 mètres au faîtage dans le cas où la ligne de faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) n'est pas implantée directement le long de la limite séparative. Dans ce cas, c'est la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture (limite ou ligne basse d'un pan de couverture, c'est-à-dire la hauteur de façade) qui est portée à 3 mètres. *Cf. le schéma ci-dessous.*



### Dispositions particulières concernant les clôtures :

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé une hauteur maximale de clôture différente.

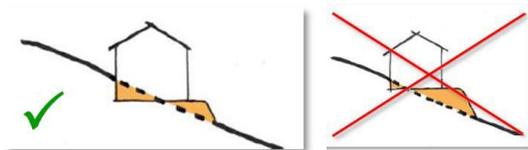
## Article UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

#### - Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- #### - Implantation dans l'environnement bâti :
- Les constructions bioclimatiques sont encouragées.
- #### - Volumes :
- Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ;
  - Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.
- #### - Toitures :
- Les toitures-terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures-terrasses végétalisées sont encouragées ;
  - Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction.
- #### - Façades :
- Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ;
  - L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- #### - Clôtures :
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
    - soit d'un système à claire-voie,
    - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre qui pourront être surmontés d'un système à claire-voie,
    - soit de haies vives qui seront d'espèces variées.
  - Les brises vues imitant les haies, le bois... ainsi que les bâches et plaques PVC sont interdits.

Pour des motifs de sécurité routière, l'édification des clôtures est possible. Une application circonstanciée est envisageable à des conditions particulières (angle de rue, virage, croisement de voies en pente).

#### - Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires sont autorisés. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés ~~dans la mesure du possible~~ sur les espaces privatifs. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
  - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à masquer les containers depuis la rue.

#### **Recommandations concernant les enseignes :**

- sur chaque construction, il est fortement recommandé :
  - de prévoir un seul espace, de taille limitée, en vue d'accueillir une enseigne
  - de faire apparaître l'enseigne comme un élément à part entière de l'architecture ;
  - d'apposer l'enseigne sur le tiers supérieur de la façade d'une construction, sans dépasser l'enveloppe de la construction.
- l'utilisation de caissons lumineux est fortement déconseillée ;
- l'utilisation de panneaux publicitaires et les préenseignes sont fortement déconseillées.

#### **Article UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage industriel, le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation ;
- Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales...), il est exigé au minimum 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé 4 places).

#### **Article UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. À défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.
- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
- Les essences locales seront privilégiées ;
- Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 mètres. Ils seront plantés d'arbustes d'ornement.

#### **Article UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Obsolète.

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB**

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

*La zone 1AUB correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. Sont autorisés également les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les commerces.*

*La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.*

*Le règlement de la zone définie en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.*

*La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

#### **Article 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article 1AUB 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées, excepté celles autorisées à l'article 1AUB 2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et camping-cars,
- les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

#### **Article 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Dans les zones 1AUB, la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend soit 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 de programmation et le règlement.

En outre sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- les constructions annexes **à condition** d'être limitées à 2 par logement (hors piscines et hors constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme),
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les exhaussements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et à condition que la hauteur n'excède pas 1 mètre,
- les affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée et à condition que la profondeur n'excède pas 2 mètres.

### **Article 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- Les nouveaux accès sur les RD devront obtenir l'accord du gestionnaire routier

## **Article 1AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

### **Assainissement :**

#### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluviale existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

## **Article 1AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Obsolète.

## **Article 1AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou a créé ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les règles définies dans le présent article 1AUB 6 ainsi que dans les articles 1AUB 7 et 1AUB 8 ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres à l'exception de travaux pour la réalisation de l'isolation thermique du bâtiment.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les règles définies aux articles 1AUB 6, 1AUB 7 et 1AUB 8.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

## Article 1AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions, sauf pour les constructions annexes qui respecteront une distance minimale de 3 mètres.

## Article 1AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## Article 1AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

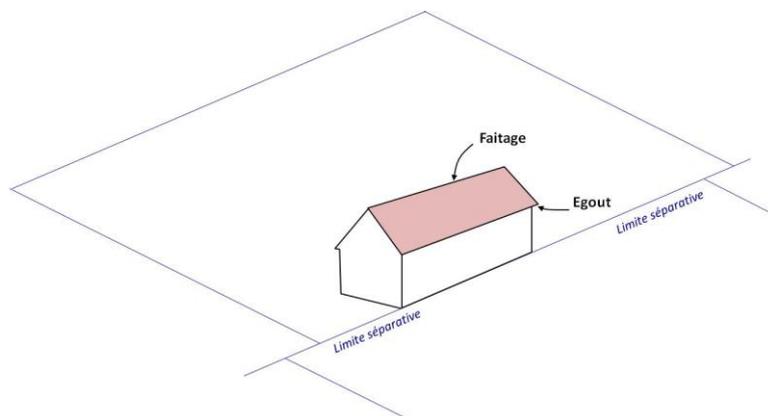
---

### Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres au faîtage

### Dispositions particulières concernant les annexes :

- Si l'annexe est construite en limite séparative :
  - la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 3 mètres au faîtage dans le cas où la ligne de faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) est implantée directement le long de la limite séparative,
  - la hauteur maximale des constructions annexes est portée à 5 mètres au faîtage dans le cas où la ligne de faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) n'est pas implantée directement le long de la limite séparative. Dans ce cas, c'est la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture (limite ou ligne basse d'un pan de couverture, c'est-à-dire la hauteur de façade) qui est portée à 3 mètres. *Cf. le schéma ci-dessous.*



### Autres dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètre en limite d'emprise publique et 2,00 mètres en limite séparative,

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé une hauteur maximale de clôture différente.

## Article 1AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-27 du code de l'urbanisme).

### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

#### - Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la construction d'infrastructures publiques proches) ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- #### - Implantation dans l'environnement bâti :
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible,
  - Les constructions bioclimatiques sont encouragées.

#### - Toitures :

- Les toitures-terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures-terrasses végétalisées sont encouragées,
- Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis - voir le lexique du règlement, etc.) sont interdites,
- En cas d'extension d'une construction, les matériaux devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique),

Les dispositions ci-dessus ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas.

#### - Façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;

- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
  - Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins...).
- Clôtures :
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
    - soit d'un système à claire-voie,
    - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 mètre qui pourront être surmontés d'un système à claire-voie,
    - soit de haies vives qui seront d'espèces variées.
  - Les brises vues imitant les haies, le bois,... ainsi que les bâches et plaques PVC sont interdits.

Pour des motifs de sécurité routière, l'édification des clôtures est possible. Une application circonstanciée est envisageable à des conditions particulières (angle de rue, virage, croisement de voies en pente).

- Panneaux solaires :
- Les panneaux solaires sont autorisés. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
  - Les bâtiments collectifs seront équipés d'une antenne collective
- Autres éléments techniques :
- Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
  - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à masquer les containers depuis la rue.

## **Article 1AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour les immeubles collectifs (bâtiments comprenant au moins trois logements) pour lesquels il est exigé 3 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres,
  - Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

#### **Article 1AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. À défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales,
- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents
- Les aires de stationnement doivent être traitées de manière perméable,
- Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés. Pour les aires de stationnement, il est demandé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 mètres. Ils seront plantés d'arbustes d'ornement,
- Les voies de desserte principales de ces opérations seront plantées à raison d'un arbre à haute tige tous les 25 mètres,
- Les essences locales seront privilégiées.

#### **Article 1AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Obsolète.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB**

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

*La zone 2AUB correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, qui constituent une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'habitat. Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe, mais n'a pas la capacité suffisante.*

*La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.*

#### **Article 2AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, autres que celles mentionnées à l'article 2AUB 2.

#### **Article 2AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUB :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition :

- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux...) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas mettre en cause l'aménagement de la future zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des installations et travaux.

#### **Article 2AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Obsolète.

#### **Article 2AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les occupations et utilisations du sol autorisées s'implanteront avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

#### **Article 2AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

#### **Article 2AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Obsolète.

### CHAPITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUXa

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

*La zone 2AUXa correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, qui constituent une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'activité à dominante artisanale (l'industrie y est interdite). Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe, mais n'a pas la capacité suffisante.*

*La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.*

#### **Article 2AUXa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol nouveau, autre que celles mentionnées à l'article 2AUXa 2, sont interdites.

#### **Article 2AUXa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUXa :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition :

- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux...) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas mettre en cause l'aménagement de la future zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des installations et travaux.

#### **Article 2AUXa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUXa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUXa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Obsolète.

#### **Article 2AUXa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les occupations et utilisations du sol autorisées s'implanteront avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

#### **Article 2AUXa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

#### **Article 2AUXa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUXa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUXa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUXa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUXa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUXa 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUXa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Obsolète.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur Ai à dominante agricole dans lequel les constructions agricoles sont interdites compte-tenu de la proximité avec l'enveloppe bâtie du village.

### Article A 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 A 2.

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

---

Dans les zones A, à l'exception du secteur Ai, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole\* à **condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ;  
*\* Une exploitation agricole est définie dans le présent règlement comme une unité économique sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural et qui emploie sur l'année, au minimum, l'équivalent d'une personne à ¾ de temps et représentent au moins 8 UDE (Unités de Dimension Européenne). Soit en Franche-Comté : 1,5 ha x 8 = 12 ha de blé ou 1 x 8 = 8 vaches laitières.*
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à **condition** de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 50 mètres autour des constructions agricoles. En outre, il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole par siège d'exploitation ;
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 33%, à **condition** que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (existant + extensions),
- Les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, **sous réserve** que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (sauf pour les piscines où l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>),
- Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les zones A, y compris le secteur Ai, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux ...) à **condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics (y compris ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier),
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une **trame spécifique représentant les éléments naturels à protéger au titre des zones humides**, sont uniquement autorisés et soumis à condition :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

*Il est rappelé que l'ensemble des travaux de type assèchement, mise en eau, drainage, etc. doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, en application du code de l'environnement.*

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une **trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation**, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs, etc.) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une **trame spécifique représentant les risques naturels de mouvement de terrain**, toute construction nouvelle est interdite.

### **Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### **Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 ;

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux il se fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.
- Les nouveaux accès sur les RD devront obtenir l'accord du gestionnaire routier

#### **Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ;
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe ;
- À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluviale, s'il existe. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

## **Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Obsolète.

## **Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou a créé ;

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises :
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
  - pour l'extension autorisée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, elle s'implantera dans les limites d'emprise du bâtiment initial,
  - pour le recul par rapport aux voies concernant le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, le recul de 10 mètres n'est pas imposé.
  - les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

## **Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

### **Dispositions particulières :**

- Lorsque la limite séparative concerne un espace boisé, la distance des constructions par rapport aux limites parcellaires est portée à 30 mètres,
- pour l'extension autorisée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, elle s'implantera dans les limites d'emprise du bâtiment initial,
- les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

#### **Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.
- pour l'extension autorisée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, elle s'implantera dans les limites d'emprise du bâtiment initial,
- les constructions annexes – non accolées – aux habitations existantes, doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

#### **Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - 12 mètres au faîtage pour les constructions agricoles ;
  - 8 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 4 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation.

##### **Dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour :
  - les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
  - les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de ventilation, les garde-corps, etc. ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

#### **Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Rappel :

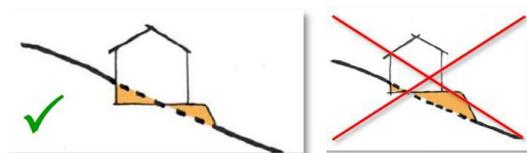
- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-27 du code de l'urbanisme).

#### **Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :**

##### - Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

##### - Volumes :

- Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.

##### - Façades :

- D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ;
- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
- L'aspect bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillé.

##### - Les enduits :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

##### - Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires sont autorisés. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

##### - Climatiseurs et pompes à chaleur :

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs ;
- S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

#### **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

##### ***Haies***

Les haies ne doivent pas être détruites. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des

travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention sur ces haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

**Arbres remarquables**

Les arbres ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction peut être autorisée si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux ou en raison de problèmes phytosanitaires. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage) sur ces arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une replantation est obligatoire par chaque sujet détruit par des essences équivalentes.

**Article A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

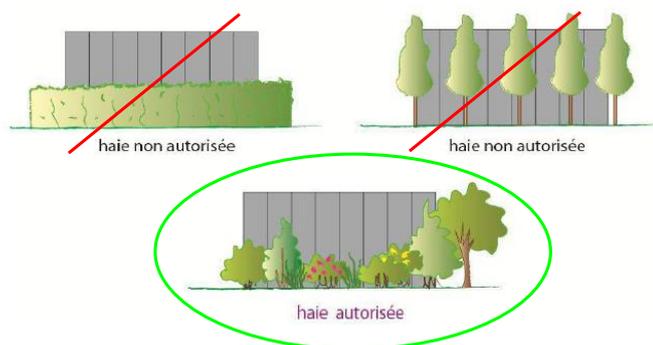
Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions et installations.

**Article A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Une assise végétale est obligatoire afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale ;
- Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive (voir le schéma de principe ci-après).



**Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Obsolète.

**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

*La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.*

*Elle comprend un secteur Nh : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée dans lequel les constructions techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité cynégétique sont autorisées.*

*Elle comprend un secteur Nco : Il s'agit d'un secteur de préservation des continuités écologiques.*

### Article N 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 N 2.

Par ailleurs, certains secteurs de la zone N sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4°, correspondant aux **secteurs Nco**, toutes les constructions sont interdites sauf les clôtures à large mailles (15 cm x 15 cm au minimum)

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

---

Dans la zone N, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation forestière, à l'exception du secteur Nh,
- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à l'exception du secteur Nh,
- Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux ...) **à condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique **sous condition** d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le secteur Nh, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité cynégétique **à condition** que leur implantation ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Nco est autorisé et soumis à condition :

- Les clôtures à larges mailles (15 cm x 15 cm au minimum)

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une **trame spécifique représentant les éléments naturels à protéger au titre des zones humides**, sont uniquement autorisés et soumis à condition :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

*Il est rappelé que l'ensemble des travaux de type assèchement, mise en eau, drainage, etc. doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, en application du code de l'environnement.*

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une **trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation**, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs, etc.) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une **trame spécifique représentant les risques naturels de mouvement de terrain**, toute construction nouvelle est interdite.

### **Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les nouveaux accès sur les RD devront obtenir l'accord du gestionnaire routier

### **Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

#### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

**Assainissement :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe ;
- À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

**Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Obsolète.

**Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou a créé.

**Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

**Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- Dans le secteur Nh, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ;
- Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 10 mètres mesuré au sommet de la berge. Cette distance minimale pourra être augmentée si des risques potentiels sont identifiés, en fonction notamment de la topographie du terrain.

**Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

**Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

**Dispositions particulières :**

- Dans le secteur Nh, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres;
- Des implantations différentes sont admises pour les installations et les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

**Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

**Article N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol totale des constructions édifiées dans la zone Nh ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

**Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- Dans le secteur Nh, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

**Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

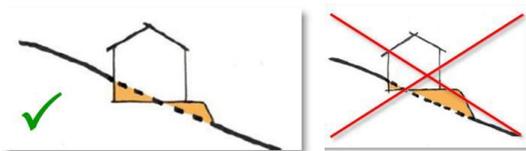
**Rappel :**

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l' 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 » (art. R111-27 du code de l'urbanisme).

**Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :**

- Implantation dans la pente :
  - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Volumes :
  - Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.
- Façades :
  - D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ;
  - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
  - L'utilisation du bois est vivement conseillée.
- Les enduits :
  - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires sont autorisés. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

## **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

### ***Haies***

Les haies ne doivent pas être détruites. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage) sur ces haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

### ***Arbres remarquables***

Les arbres ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction peut être autorisée si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux ou en raison de problèmes phytosanitaires. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage) sur ces arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une replantation est obligatoire par chaque sujet détruit par des essences équivalentes.

## **Article N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions et installations.

**Article N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

**Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Obsolète.

**ANNEXE**  
**LEXIQUE**

**Les définitions ci-après doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.**

**Acrotère** Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps.

**Activités (types d')**

**Artisanat**

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État.

(source : INSEE)

**Industrie**

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

(source : INSEE)

**Commerce**

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

(source : INSEE)

**Bureau**

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

(source : R520-1-1 du code de l'urbanisme)

**Entrepôt**

La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

(source : d'après le commissariat général au développement durable)

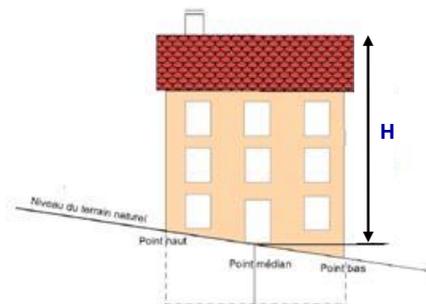
- ➔ **Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.**

**Hébergement hôtelier**

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

- Alignement** Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.
- Annexe** Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.
- Brise-soleil** Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.
- Clôture à claire-voie** Un système à claire-voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire-voie.
- Comble** Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.
- Coefficient d'imperméabilisation** Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement.  
Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.
- Eaux pluviales** Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.
- Egout de toiture** Partie inférieure d'un versant de toit.
- Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R420-1 du code de l'urbanisme).  
Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.
- Extension (d'une construction)** Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
- Façade** Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.
- Faîtage** Arête supérieure d'un toit.

**Hauteur** La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la toiture (ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures-terrasses sont bordées par des acrotères).



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la façade, prise au terrain naturel (voir croquis ci-contre).

**Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés:

**Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.

**Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

**Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.

**Limite séparative**

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

**Piscine**

Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle. Les plans joints dans la demande d'autorisation d'urbanisme doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments. Une piscine constitue une annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

**Niveau**

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+x+c, où :

R représente le rez-de-chaussée

x représente le nombre d'étages supérieurs

c représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.

Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser pas le niveau du sol extérieur).

**Retrait**

Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesurées par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

**Servitude d'utilité publique (SUP)**

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figures en annexe du PLU.

- Surface de plancher** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvre ;
  - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- (R111-22 du code de l'urbanisme)
- Terrain naturel** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
- Toiture** Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.
- Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.
- Toiture-terrasse** Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente.
- Une toiture-terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.
- Toiture végétale** Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.
- Unité foncière** C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.
- Véranda** Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.

### Schéma représentatif des principaux types de lucarnes



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)



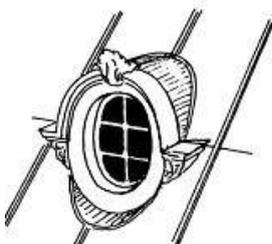
lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



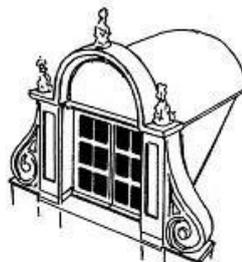
lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaisées  
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante  
ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf,  
à encadrement et habillage  
en zinc façonné



lucarne-fronton  
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

Annexe n°1 : Liste des éléments identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Murgers en pierre autour de l'Église                     |    |
| 2 | Église de Lavernay                                       |   |
| 3 | Soue (ancienne étable à cochon)<br>Situé rue de l'Église |  |

|          |  |  |
|----------|--|--|
| <p>4</p> | <p>Oratoire situé rue de l'Église</p>  |    |
| <p>5</p> | <p>Murgers en pierre située entre la rue de l'Église et la rue de la Ceriseraie</p>  |   |
| <p>6</p> | <p>Soue (ancienne étable à cochon), Situé la rue de la Ceriseraie</p>                |  |
| <p>7</p> | <p>Murgers en pierre située entre la rue de Saint-Vit et la rue de la Ceriseraie</p> |  |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 8  | Murgers en pierre<br>située entre la rue<br>de Saint-Vit                              |    |
| 9  | Soue (ancienne<br>étable à cochon)<br>Situé rue de Saint-<br>Vit                      |    |
| 10 | Ancien réservoir,<br>Situé place du<br>Chalet   |   |
| 11 | Ancienne bâtisse<br>située en partie<br>sur l'un des bras<br>du ruisseau du<br>Breuil |  |
| 12 | Fontaine située<br>Chemin de la<br>Fontaine   |  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <p>13</p> | <p>Soue (ancienne étable à cochon)<br/>Situé rue de la Fontenelle</p> |    |
| <p>14</p> | <p>Murgers en pierre<br/>située rue de la Fontenelle</p>              |    |
| <p>15</p> | <p>Soue (ancienne étable à cochon),<br/>Situé rue du Bochet</p>       |   |
| <p>16</p> | <p>Source</p>   |  |

|    |        |  |
|----|--------|--|
| 17 | Source |  |
| 18 | Source |  |

|    |        |  |
|----|--------|--|
| 19 | Source | <p>The image is a cadastral map showing land parcels. A red boundary line outlines a specific area. Inside this area, there is a yellow triangle. The text 'Nco' is written in red. The map includes parcel numbers such as 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000). The map shows a red boundary line, a yellow triangle, and the text 'Nco'.</p> |
|----|--------|--|

# LEXIQUE

**Les définitions ci-après doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.**

**Acrotère** Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Activités (types d')**

**Artisanat**

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État.

(source : INSEE)

**Industrie**

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

(source : INSEE)

**Commerce**

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

(source : INSEE)

**Bureau**

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

(source : R520-1-1 du code de l'urbanisme)

**Entrepôt**

La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

(source : d'après le commissariat général au développement durable)

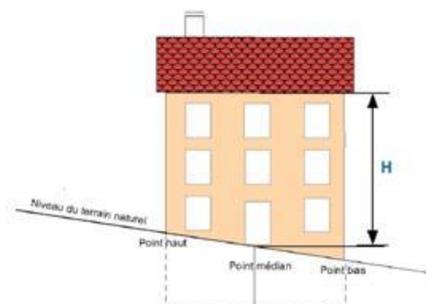
- ➔ **Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.**

**Hébergement hôtelier**

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

- Alignement** Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.
- Annexe** Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.
- Brise-soleil** Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.
- Coefficient d'occupation du sol (COS)** Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (R123-10 du code de l'urbanisme).
- Clôture à claire voie** Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière,...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie
- Comble** Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.
- Coefficient d'imperméabilisation** Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement.  
Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.
- Eaux pluviales** Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.
- Egout de toiture** Partie inférieure d'un versant de toit.
- Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R420-1 du code de l'urbanisme).  
Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.
- Extension (d'une construction)** Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
- Façade** Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.
- Faitage** Arête supérieure d'un toit.

**Hauteur** La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères).



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la façade, pris au terrain naturel (voir croquis ci-contre).

**Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés:

**Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.

**Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

**Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.

**Limite séparative**

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

**Lucarne**

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture

→ Voir les différents types de lucarnes à la fin du lexique

**Niveau**

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+x+c, où :

R représente le rez-de-chaussée

x représente le nombre d'étages supérieurs

c représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.

Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser pas le niveau du sol extérieur).

**Retrait**

Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

- Servitude d'utilité publique (SUP)** Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.
- Surface de plancher** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- (R331-7 du code de l'urbanisme)
- Terrain naturel** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
- Toiture** Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.
- Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.
- Toiture terrasse** Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente.
- Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.
- Toiture végétale** Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.
- Unité foncière** C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.
- Véranda** Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.

### Schéma représentatif des principaux types de lucarnes



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)



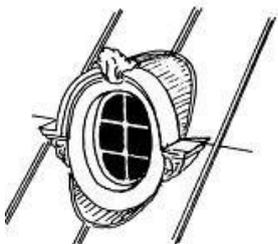
lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



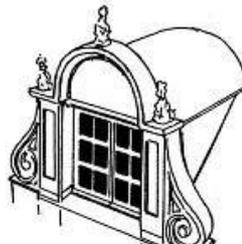
lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaisées  
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante  
ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf,  
à encadrement et habillage  
en zinc façonné



lucarne-fronton  
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble