

Département du Doubs

COMMUNE DE
CHAPELLE-DES-BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

4.1. Pièce écrite

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Pièce n° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 17 mars 2014
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 10 mars 2015

INITIATIVE Aménagement et Développement

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

Agence de BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29
initiativead25@orange.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	10
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	11
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	19
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	29
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	30
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	40
ANNEXES.	48
I. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.	
II. LEXIQUE.	

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

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

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

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

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

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

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

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHAPELLE DES BOIS.

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

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

Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

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

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

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

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

1 - Les zones urbaines.

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

Elles comprennent :

- *les zones U* qui couvrent les secteurs déjà urbanisés du village de Chapelle des Bois et des hameaux principaux (Combe des Cives, hameau des Landry, Chez Michel, Chalets des Mortes). Elles comportent :
 - . un *secteur UI* destiné à accueillir les équipements publics et de loisirs,
 - . un *secteur Ux* : secteur urbain à vocation d'activités économiques (à vocation artisanales principalement),
 - . des *secteurs Us* : secteurs urbains où l'assainissement autonome est autorisé.

2 - Les zones à urbaniser.

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

Elles comprennent :

- *les zones 1AU* qui correspondent aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, possédant en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ces zones. Elles sont urbanisables dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Elles comprennent un secteur 1AUb pour de l'habitat et un secteur 1Aug lié à la possibilité de créer des gîtes et des opérations de loisirs.
- *la zone 2AUh* : zone à urbaniser, à vocation dominante d'hôtellerie ne possédant pas en périphérie les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone. Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation suite à une modification ou révision du PLU.

3 - Les zones agricoles.

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

Elles comprennent *la zone A*, zone agricole, qui comporte des secteurs Ai concerné par les risques d'inondation, un secteur Ap inconstructible de protection du paysage, et des secteurs Ah soumis à des conditions particulières d'utilisation du sol.

Elle est concernée par des bâtiments agricoles pouvant changer de destination, et par des risques de mouvements de terrain.

4 - Les zones naturelles et forestières.

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

Elles comprennent *la zone N*, zone naturelle et forestière qui comporte :

- . des secteurs Nn : liés aux sites Natura 2000,
- . des *secteurs Nni* : liés aux sites Natura 2000 et concerné par des risques d'inondation,
- . un *secteur Nh* : soumis à des conditions particulières d'occupation des sols.

Elle est concernée par des risques de mouvements de terrain.

5 - Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

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

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

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

6 - Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ou éléments protégés en lien avec le maintien des continuités écologiques.

Ces éléments sont identifiés, localisés ou délimités au titre de l'article L. 123-1-5-III du code de l'urbanisme ou au titre de l'article R123-11 i) sur les documents graphiques, et des prescriptions de nature à assurer leur protection peuvent être incluses dans le règlement écrit.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 123-1-5-III ou de l'article R123-11 i) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Les éléments reportés au titre de l'article R123-11 i) correspondent aux haies, bosquets ou étangs permettant de maintenir les continuités écologiques sur le territoire en lien avec les corridors définis dans le rapport de présentation et le PADD. Ces éléments sont à préserver ou à remplacer le cas échéant.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

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

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

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

ARTICLE 5 - Divers.

1 - Dispositions applicables à toutes les zones.

- Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).
- Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau ...).
- Dans le cadre d'un projet architectural de qualité, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles 10 et 11 du règlement des zones.
- Les règles d'emprise au sol et de densité, indiquées aux articles 9 et 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses. Deux cas peuvent alors se présenter :
 - . si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
 - . dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 442-9, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir.

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

- 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

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

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

- 1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- 2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- 3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- 4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6

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

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

3 - Pour les zones humides identifiées sur le document graphique et nouvellement identifiées :

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

Toutefois, l'entretien des fossés dans les terres agricoles incluses en zone humide, est autorisé.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones U couvrent la majorité des secteurs déjà urbanisés du village et des hameaux « Combe des Cives », « des Landry », « Chez Michel », et « Chalets des Mortes », regroupant l'habitat ancien et récent. Principalement affectées à l'habitation, ces zones peuvent également accueillir des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation. Leur morphologie s'apparente à celles des villages ruraux ou hameaux constitués, avec un tissu urbain relativement lâche, regroupant des volumes de fermes importants et un tissu pavillonnaire plus récent ainsi que des équipements de loisirs, de tourisme ou des gîtes.

Elles comportent :

- un secteur U1 destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les activités de sports, de tourisme et de loisirs ;
- un secteur Ux où des activités économiques plus nuisantes peuvent être admises et où la vocation des constructions pour l'habitat est limitée. Ce secteur est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation ;
- des secteurs Us où l'assainissement autonome est obligatoire.

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

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

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les industries et entrepôts commerciaux.
- Les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- En secteur, U1 toutes les occupations et constructions non mentionnées à l'article U2.

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

1 - Dans le secteur U1 ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement.

- Les constructions, installations et équipements à vocation sportive, touristique et de loisirs (gîtes et hébergement touristiques compris ainsi que les équipements de vente de forfaits de ski ou de produits régionaux),
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (dont les camping-cars).
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des équipements de loisirs ou de tourisme.


2 - Dans le secteur Ux ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement.
- Les constructions à destination d'activités autres que celles visées à l'article U 1.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux personnes dont la présence est indispensable sur le site et à condition qu'elles soient limitées à un seul logement par activité et intégrées au volume principal de l'activité.

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

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

4 - Dans le reste de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
- Pour le secteur Ux, un seul accès à la zone sera autorisé depuis la RD46. De façon générale, sur la RD46, les accès directs seront limités. Il conviendra de réutiliser un accès déjà existant ou créer un accès commun à plusieurs bâtiments.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- La création d'un chemin d'accès à la parcelle requiert les mêmes attentions que celles liées à l'implantation d'une construction.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- En dehors des secteurs Us, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée dans les zones où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec le zonage d'assainissement (secteur Us). Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

2.2 - Eaux pluviales.

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

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

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

3 - Ordures ménagères.

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

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés obligatoirement.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

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

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

1- Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant l'alignement des façades existant ou l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique ou dans la pièce "orientation d'aménagement et de programmation". Les constructions principales en secteur Ux et dans la Combe des Cives devront être orientées de telle manière que le faitage soit parallèle à l'axe de la RD46. Les constructions le long de la portion de la route principale dans le village (cf. plan) devront respecter un recul et un alignement particulier.
En l'absence d'alignement de façades ou d'alignement particulier figurant sur le plan graphique, le retrait est :
 - . d'au moins 4 m de la limite du domaine public.


2 - Adaptations particulières :

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

3 - Exceptions :

- Des implantations différentes aux alinéas précédents peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - . pour les locaux techniques (transformateur, locaux poubelles, vélos,...), qui seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation,
 - . aux débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,

- . pour les constructions existantes et notamment lorsque leur implantation est située en dehors de la bande d'implantation définie à l'alinéa 1 ci-dessus.
- . pour les opérations d'ensemble approuvé par le conseil municipal.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions, extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

- **Dans le secteur UI**, l'implantation des constructions doit respecter un recul de 3 m par rapport à la zone U.
- **Dans le reste de la zone**, les constructions doivent s'implanter :
 - soit en limite séparative ou avec un recul de 3 m minimum à l'exception des annexes dont le recul est porté à 1 m.

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

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.

- **Dans le secteurs UI**, la hauteur des constructions est fixée à 8 m au maximum (ouvrages techniques et cheminées et autres superstructures exclues).
- **Dans le reste de la zone** :
 - . la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins,
 - . pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, la hauteur maximale des constructions principales, mesurée à l'égout du toit est fixée à 7 m. La hauteur des constructions annexes, mesurée au chéneau, ne doit pas excéder 3 m. à partir du niveau du sol aménagé,

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

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

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.

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

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

Il conviendra dans tous les cas de se référer au document annexe sur l'architecture et le paysage ou au document du CAUE et dans le secteur lié au périmètre de Monument Historique ou le site inscrit à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Prescriptions.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toitures-terrasses partielles en liaison avec une toiture à pans ou dans le cas où elles participent au développement durable (toiture végétalisée, rétention d'eau,...).
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.
- Les toitures seront dans toutes les nuances de gris. Les toitures des annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal. Les pentes des toitures doivent être adaptées aux conditions locales (neige) et être comprises entre 25° et 50° (47% à 119%). Pour les sens des faîtages, se reporter à l'article U6. Les croupes et demi-croupes sont autorisées et même préconiser lorsque le bâtiment gagne en hauteur, offrant ainsi un meilleur effacement aux vents.
- Les toitures existantes pourront être reprises et aménagées dans les teintes existantes.

2 - Couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit. Le tavaillon ou bardage (bois ou métal) est obligatoire en pignon orienté sud-ouest. Dans le reste des configurations, il est recommandé l'emploi de l'enduit à la chaux. Les enduits devront avoir une coloration donnée généralement par le sable local. Les couleurs vives sont proscrites.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.


3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures végétales sont interdites. Seuls les murs en pierres sèches sont autorisés avec une hauteur maximale de 0,80 m ou supérieure lorsqu'ils sont préexistants. Les clôtures en piquets de bois sont autorisées dans la mesure où elles sont amovibles (accès aux pistes, déneigement ...).

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

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les volets bois battants ou coulissants apparents en façade sont recommandés. A défaut, les volets roulants ne devront pas comporter de caissons extérieurs visibles depuis la rue.
- Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques (muret de pierres) doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques.
Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, esthétique et historique notamment).

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

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins deux places par logement, une place par chambre d'hôte ou d'hôtel et une place par gîte au minimum.
- L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3 - Pour les autres constructions :

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

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales (à noter : les essences principales qui existent à proximité de l'habitat sont le sorbier et le frêne)
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ;

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE U 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

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

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

Elle comporte des secteurs 1AU_b et 1AU_g.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune pouvant se réaliser en plusieurs tranches.

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

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

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

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

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

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

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

- 1 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- 2 – **En secteur 1AUb, sont autorisés, à condition** qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :
- Les constructions à destination d'habitation et d'activités autres que celles visées à l'article 1AU 1.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- 3 – **En secteur 1AUg, sont autorisés, à condition** qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :
- Les constructions à destination d'activités ou d'habitations autres que celles visées à l'article 1AU 1 et uniquement si elles sont liées à la notion de gîtes ou de constructions de loisirs ou de tourisme.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement (dont les stationnements pour les camping-cars) ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2 - Voirie.

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

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

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

2.2 - Eaux pluviales.

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

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

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles pourra être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, des emplacements collectifs ou individuels pourront être aménagés pour recevoir les poubelles.

4 - Autres réseaux.

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

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

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


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

1- Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cadre d'une opération d'ensemble, pour un projet architectural et urbain de qualité.

2 - Exceptions :


- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions, extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative ou avec un recul de 3 m minimum. Une marge de recul de 20 m pour les constructions principales, par rapport au boisement des parcelles limitrophes est imposée (pour les deux secteurs 1AUb et 1AUg).

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

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

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


L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 5 m à partir du niveau du sol aménagé ou du bord de la route, et la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est fixée à 8 m à partir du niveau du sol aménagé ou du bord de la route.

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

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

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

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

Il conviendra dans tous les cas de se référer au document annexe sur l'architecture et le paysage ou au document du CAUE et dans le secteur lié au périmètre de Monument Historique ou le site classé à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Prescriptions.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toitures-terrasses partielles en liaison avec une toiture à pans ou dans le cas où elles participent au développement durable (toiture végétalisée, rétention d'eau,...).
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.
- Les toitures seront dans toutes les nuances de gris. Les toitures des annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal. Les pentes des toitures doivent être adaptées aux conditions locales (neige) et comprises entre 25° et 50° (47% et 119%).

2 - Couleurs de façades.


- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit. Le tavaillon ou bardage (bois ou métal) est obligatoire en pignon orienté sud-ouest. Dans le reste des configurations, il est recommandé l'emploi de l'enduit à la chaux. Les enduits devront avoir une coloration donnée généralement par le sable local. Les couleurs vives sont proscrites.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures végétales sont interdites. Seuls les murs en pierres sèches sont autorisés avec une hauteur maximale de 0,80 m ou supérieure lorsqu'ils sont préexistants. Les clôtures en piquets de bois sont autorisées dans la mesure où elles sont amovibles (accès aux pistes, déneigement ...).
- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

4 - Divers.

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

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

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins deux places par logement, une place par chambre d'hôte ou d'hôtel et une place par gîte au minimum.
- L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3 - Pour les autres constructions :

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

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- 30% de la surface de la parcelle dite constructible doit être réservé à du terrain maintenu en pleine terre pour la gestion de l'eau, de la neige notamment.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.

VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à un secteur à caractère agricole ou forestier destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'hôtellerie, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'hôtellerie. Elle comporte uniquement le secteur 2AUh réservé actuellement à un programme hôtelier.

La zone 2AU ne dispose pas à ce jour, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle conserve son caractère agricole ou forestier, peu ou non équipé, dans le cadre du présent P.L.U. Elle constitue une réserve foncière dont l'urbanisation pourra être autorisée par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 **sont interdites.**

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

Ne sont autorisés que les équipements collectifs d'infrastructure d'intérêt public (route, réseaux ...), à condition qu'ils soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et avec la vocation de la zone. Zone qui est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'hôtellerie, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'hôtellerie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLES 2AU 3 à 2AU 5.

Sans objet.


ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.
- Conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, des reculs peuvent être imposés pour assurer la visibilité et la sécurité publique.

2 - Exceptions :


- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions, extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

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

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative avec un retrait de 4 m.

Une marge de recul de 20 m pour les constructions principales, par rapport au boisement des parcelles limitrophes est imposée.

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

ARTICLES 2AU 8 à 2AU 13.

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 2AU 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE 2AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- des secteurs Ai et Ahi concernés par les risques d'inondation,
- un secteur Ap, secteur agricole inconstructible de protection du paysage,
- des secteurs Ah délimitant des constructions ou groupe de constructions isolés au sein de l'espace agricole, n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, et destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant (uniquement une annexe et une extension limitée du bâti existant),
- des bâtiments remarquables au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme.

La zone A est concernée par l'Atlas des secteurs à risque de mouvements de terrain du Doubs : zone à moyenne densité de dolines et zone à forte densité de dolines repérée dans les documents graphiques du règlement.

La zone A est également concernée par des zones humides.

La zone A est concernée par le périmètre de protection des lacs de montagne interdisant toute construction sauf avis contraire de la commission des sites et des paysages.

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

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2. Dans le périmètre de protection du lac des Mortes reporté sur le plan graphique toute construction est interdite (sauf avis contraire de la commission des sites et paysages sur projet particulier).
- **Dans les secteurs Ai, Ahi et Ap**, toute construction et installation sont interdites à l'exception des mises aux normes avec extensions limitées de l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.
- Le remblaiement et/ou le comblement des dolines sont interdits.
- Dans le secteur de forte densité de dolines, les constructions sont interdites.

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

1 - Sont autorisés, sous conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, seulement :
 - . si elles sont directement liées et nécessaires aux activités agricoles (logement de fonction agricole) et motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage) et de sa taille.
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par exploitation,
 - . si elles sont implantées à 100 m. au maximum des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées aux activités agricoles.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités agricoles.

2 - Sont autorisés, à condition :

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

les bâtiments et installations à usage d'activité annexe à l'activité agricole préexistante, tels que les activités de transformation et de vente des produits agricoles issus de l'exploitation, toutefois les activités d'accueil à caractère touristique (gîtes ...) seront obligatoirement réalisées dans le volume du bâti existant.

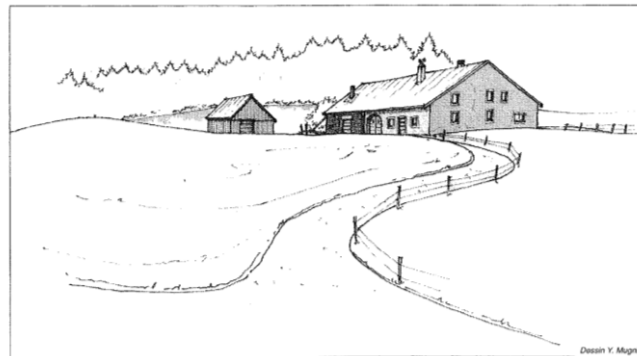
3 - Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt du site, et qu'ils s'intègrent au paysage environnant :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les équipements en lien avec les pistes de ski ou les chemins de randonnée ;
- les aires de stationnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement à condition que les travaux de rénovation et de réhabilitation des bâtiments soient réalisés dans le volume existant, qu'ils respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment (formes, ouvertures, hauteurs, volumes existants) et qu'ils contribuent à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine ;
- l'aménagement des constructions existantes.

4 - Dans les secteurs Ah sont également autorisés les occupations et utilisations du sol ci-dessous, à condition :

- . qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,
- . qu'elles soient compatibles et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt du site,
- . qu'elles s'intègrent au paysage environnant,
- . qu'elles prennent en compte le patrimoine bâti existant.
- l'aménagement des constructions dans le volume existant en respectant les préconisations de l'annexe architecturale du règlement (Fiches CAUE et PNR – 2000).
- le changement de destination pour un usage d'activités des bâtiments existants (y compris gîte et refuge).
- la création d'un logement lié à l'activité dans le volume existant avec un maximum de deux logements y compris celui déjà existant.

- une seule annexe aux constructions principales existantes limitée à 40 m² d'emprise au sol, - cette surface est portée à 60 m² pour les constructions des plus de 300 m² au sol et de volume important (+ de 2 niveaux), (sans possibilité d'extension ni addition en cas d'annexe déjà existante). Cette annexe devra s'implanter en cohérence avec le bâti existant (cf. dessin si dessous et en s'inspirant de l'implantation des annexes déjà existantes sur le village).



- l'extension des constructions principales existantes limitée à 40 m² d'emprise au sol (sans possibilité d'extension) et à condition qu'elle soit implantées sur un des deux murs pignons (ou façades latérales comme indiqué sur les dessins ci-dessous).

LE VOLUME
LA FERME HAUTE

Fiche B3.2

L'extension du volume vers le haut à partir du XVIII^{ème} siècle s'explique par l'augmentation de la population et l'amélioration des conditions de vie, d'où un besoin de plus de place et de confort.

Si le changement de volume dépend principalement de l'évolution des usages au sein du bâtiment, les progrès techniques ont aussi des effets. L'utilisation du fer blanc (serrats) ensuite par la tôle) a permis une inclinaison du toit supérieure, avec une pente allant jusqu'à 45°. L'empente au sol importante associée à une forte pente du toit donne un effet imposant au bâtiment. Il n'y a pas de dénivelé de la toiture sur les façades latérales pour ne pas subir d'arrachement par les vents qui soufflent sur ces côtés.

Sur ces toitures, les souches de cheminée sont droites et hautes, de section carrée ou rectangulaire. Elles sont simples, protégées par des feuilles métalliques en tôle ou en zinc.

Il existe parfois des lucarnes sur le toit, notamment dans le village, mais leurs dimensions sont suffisamment modestes pour garder au bâtiment une impression de compacité.

Vo de face, la hauteur de la toiture semble plus importante que celle de la façade.

Quand le bâtiment gagne en hauteur, il s'accompagne de la création de larges demi-croûtes et parfois même de croûtes entières. Les croûtes offrent un meilleur abriement aux vents. C'est aussi une solution économique lors du ravalement d'une ferme basse pour éviter de remonter le mur pignon en maçonnerie.

CI, article L11, UL 11 et 202 11 : "Les toitures seront à 2 pans minimum", "... les croûtes ou demi-croûtes sont autorisées"

Ce type de volume avec une toiture imposante correspond à des bâtiments de grande taille. Aujourd'hui, cela pourrait convenir pour des habitations groupées ou des édifices publics. Des proportions identiques mais avec des dimensions réduites pour s'adapter aux besoins domestiques réduits, seraient également intéressantes.

Voir aussi fiche : "CI 1 / l'ossature bois" Art. 11 du POS

FOCDES DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES - CHAPPELLE-DES-BOIS - 2000

LE VOLUME
L'EXTENSION

Fiche B3.3

Dans l'histoire d'un bâtiment, il arrive que la place vienne à manquer lorsque les usages changent ou que de nouveaux besoins émergent ; par exemple la nécessité d'abriter les véhicules à moteur, en nette augmentation au XX^{ème} siècle : automobiles, tracteurs... Une extension est alors nécessaire. Elle s'est faite à Chapelle-des-Bois en général sous forme d'ajoutés sur les façades latérales.

Historiquement, les fonctions sont groupées dans le bâtiment et les extensions sont en continuité avec ce dernier. Les ajouts de nouveaux volumes viennent se greffer en appentis sur les murs pignons.

Les annexes autour de l'édifice, tels que four à pain, remise ou garage sont rares, contrairement à ce qui existe dans le Haut-Jura par exemple.

RECOMMANDATIONS :

L'agrandissement se fait par adjonction d'un nouveau volume sur le mur pignon. C'est le côté du bâtiment le plus évident pour une extension : il y a souvent peu d'ouvertures sur ce mur, il permet plus de souplesse quant au choix du volume et des dimensions de l'extension. La pièce rajoutée vient pour le fils d'espèce terrain qui protège en partie le logement du froid ou de l'humidité selon son orientation.

Exemple d'extension en appentis pour un garage.

Lors de l'extension pour un agrandissement du logement, il est possible de donner une impression de continuité avec le bâtiment principal en se raccordant à la toiture de celui-ci et en respectant les matériaux et les dimensions des percements existants.

Exemple d'une extension formant une croûte en se raccordant au toit du bâtiment principal.

Si l'unité est recherchée entre l'extension et l'existant, les pentes de toit du nouveau volume doivent être identiques à celles qui existent déjà. L'adjonction peut aussi bien être en complète continuité du bâtiment, qu'en décalage pour suivre la pente du terrain naturel.

Adjonction en continuité du bâtiment.

Adjonction décalée pour suivre la pente du terrain naturel.

CI, Art. 11 des annexes architecturales du POS : "Les annexes sont en général accolées par prolongement du toit principal ou en décalage par rapport à celui-ci : elles sont aussi en appentis", "leur bâtiment sera celui du bâtiment principal".

Ceci particulier pour la zone CI, Art. UL 11 : "Les extensions des constructions existantes ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient accolées à la construction principale."

Il est préférable de réaliser une extension du volume principal sur un des deux murs pignons (ou façades latérales). Selon l'orientation choisie, l'extension offre aussi une protection supplémentaire contre le froid ou les précipitations.

Voir aussi fiche : B3.2 les annexes Art. 11 du POS

FOCDES DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES - CHAPPELLE-DES-BOIS - 2000

6 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Les constructions et les remblais dans les fonds de dolines sont strictement interdits.

7 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain, zones à forte densité de dolines, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

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

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

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

2 - Voirie.

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

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

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

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques (en provenance des installations liées à l'activité agricole notamment).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

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

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

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

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

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

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

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


1 - Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

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

2 - Exceptions :

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions, extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques.


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

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

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

- Les constructions principales doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($h/2 \geq 4$ m). Les annexes autorisées peuvent être implantées mais en adéquation avec les prescriptions indiquées dans les Fiches CAUE et PNR – 2000 (cf. dessin page 31).

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

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

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


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

L'implantation favorise l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

- **Dans les secteurs Ah**, l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles (extension + annexe) est fixée à 80 m² par construction principale (cf. article A2) portée à 100 m² pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dépassant 300 m² au sol.

- **Dans le reste de la zone**, aucune prescription n'est imposée.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) les modalités d'application de l'article 9 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 3 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- **Dans les secteurs Ah**, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur des constructions annexes, mesurée au chéneau, ne doit pas excéder 3 m. à partir du niveau du sol aménagé.

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

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

. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit.

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

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

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

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

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

Il conviendra dans tous les cas de se référer au document annexe sur l'architecture et le paysage ou au document du CAUE et dans le secteur lié au périmètre de Monument Historique ou le site classé à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Prescriptions.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toitures-terrasses partielles en liaison avec une toiture à pans ou dans le cas où elles participent au développement durable (toiture végétalisée, rétention d'eau,...).
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.
- Les toitures en tuile ou d'aspect tuile seront de teinte rouge nuancé ; les toitures en tôle dans toutes les nuances de gris Les toitures des annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal. Les pentes des toitures doivent être adaptées aux conditions locales (neige) et comprises entre 25° et 50° (47% et 119%). Pour les sens des faîtages, se reporter à l'article U6. Les croupes et demi-croupes sont autorisées et même préconiser lorsque le bâtiment gagne en hauteur, offrant ainsi un meilleur effacement aux vents.

2 - Couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit. Le tavaillon ou bardage (bois ou métal) est obligatoire en pignon orienté sud-ouest. Dans le reste des configurations, il est

recommandé l'emploi de l'enduit à la chaux. Les enduits devront avoir une coloration donnée généralement par le sable local. Les couleurs vives sont proscrites.


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

3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures végétales sont interdites. Seuls les murs en pierres sèches sont autorisés avec une hauteur maximale de 0,80 m ou supérieure lorsqu'ils sont préexistants. Les clôtures en piquets de bois sont autorisées dans la mesure où elles sont amovibles (accès aux pistes, déneigement ...).
- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les volets bois battants ou coulissants apparents en façade sont recommandés. A défaut, les volets roulants ne devront pas comporter de caissons extérieurs visibles depuis la rue.
- Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques (Scierie et Ecomusée) doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques. Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, esthétique et historique notamment).

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

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, clôture de qualité....).

- Des plantations et des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site. Leur volume et leur implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones N, naturelles et forestières, doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- des secteurs Nn et Nni réservés à la protection des zones Natura 2000 et présentant des risques d'inondation (Nni).
- un secteur Nh, délimitant des constructions ou groupe de constructions isolés au sein de l'espace naturel ou forestier, et destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant (uniquement une annexe et une extension limitée du bâti existant),

La zone N est concernée par l'Atlas des secteurs à risque de mouvements de terrain du Doubs : zone à moyenne densité de dolines, zones de chutes de pierres, zones de Moraines repérées dans les documents graphiques du règlement en application de l'article R123-11b) du code de l'urbanisme.

La zone N est concernée par le périmètre de protection des lacs de montagne et par des zones humides.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 **sont interdites**.
- **Dans les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain, zones à d'aléas forts** toutes les occupations et utilisations du sol **sont interdites**.
- Dans le périmètre de protection du lac des Mortes reporté sur le plan graphique toute construction est interdite (sauf avis contraire de la commission des sites et paysage sur projet particulier).
- Le remblaiement et/ou le comblement des dolines sont interdits.

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

1 - Sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques...), qu'ils ne sont pas situés dans la périmètre de protection des lacs et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone :

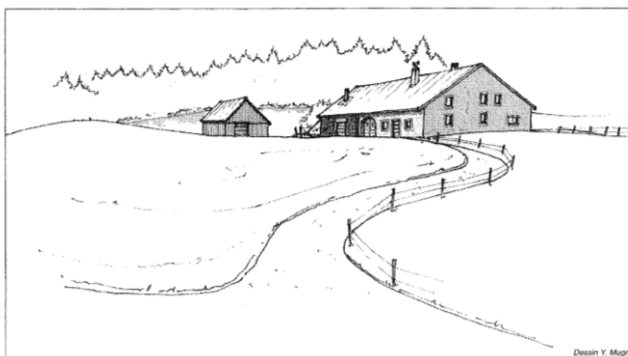
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.

- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les constructions en lien avec les pistes de ski ou les chemins de randonnée (type abris de randonnée en bois fermés sur 3 côtés uniquement)
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les aménagements des constructions existantes, sans création de nouveau logement.

2 - Dans le secteur Nn et Nni, sont uniquement autorisés les équipements publics d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans le respect des sites Natura 2000 et de la zone inondable ainsi que les aménagements et équipements légers en lien avec la gestion écologique ou patrimoniale des sites, l'accueil du public et la mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques des espaces naturels, en adéquation avec les projets figurant dans le Plan de gestion ou les DOCOB des sites Natura 2000.

3 - Dans les secteurs Nh sont également autorisés les occupations et utilisations du sol ci-dessous, à condition :

- . qu'elles soient compatibles et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt du site,
 - . qu'elles s'intègrent au paysage environnant,
 - . qu'elles prennent en compte le patrimoine bâti existant.
- l'aménagement des constructions dans le volume existant en respectant les préconisations de l'annexe architecturale du règlement (Fiches CAUE et PNR – 2000).
 - le changement de destination pour un usage d'activités des bâtiments existants (y compris gîte et refuge).
 - la création d'un logement lié à l'activité dans le volume existant avec un maximum de deux logements y compris celui déjà existant.
 - une seule annexe aux constructions principales existantes limitée à 40 m² d'emprise au sol, - cette surface est portée à 60 m² pour les constructions des plus de 300 m² au sol et de volume important (+ de 2 niveaux), (sans possibilité d'extension ni addition en cas d'annexe déjà existante). Cette annexe devra s'implanter en cohérence avec le bâti existant (cf. dessin ci-dessous et en s'inspirant de l'implantation des annexes déjà existantes sur le village).



- l'extension des constructions principales existantes limitée à 40 m² d'emprise au sol (sans possibilité d'extension) et à condition qu'elle soit implantées sur un des deux murs pignons (ou façades latérales comme indiqué sur les dessins ci-dessous).

LE VOLUME LA FERME HAUTE

Fiche B3.2

L'extension du volume vers le haut à partir du XVIII^{ème} siècle s'explique par l'augmentation de la population et l'amélioration des conditions de vie, d'où un besoin de plus de place et de confort.

Si le changement de volume dépend principalement de l'évolution des usages au sein du bâtiment, les progrès techniques ont aussi des effets. L'utilisation du fer blanc (remplacé ensuite par la tôle) a permis une inclinaison de toit supérieure, avec une pente allant jusqu'à 45°. L'emprise au sol importante associée à une forte pente du toit donne un effet imposant au bâtiment. Il n'y a pas de débords de la toiture sur les façades latérales pour ne pas subir d'arrachement par les vents qui soufflent sur ces côtés.

Sur ces toitures, les souches de cheminée sont droites et hautes, de section carrée ou rectangulaire. Elles sont simples, protégées par des feuilles métalliques en tôle ou en zinc.

Il existe parfois des lucarnes sur le toit, notamment dans le village, mais leurs dimensions sont suffisamment modestes pour garder au bâtiment une impression de compacité.

Vu de face, la hauteur de la toiture semble plus importante que celle de la façade.

Quand le bâtiment gagne en hauteur, il s'accompagne de la création de larges demi-croques et parfois même de croques entières. Les croques offrent un meilleur affacement aux vents. C'est aussi une solution économique lors du rehaussement d'une ferme basse pour éviter de remonter le mur pignon en maçonnerie.

Cf. article UPL, UL11 et ZN4 11 : "Les toitures seront à 2 pans minimum". Les croques ou demi-croques sont autorisés.

Ce type de volume avec une toiture imposante correspond à des bâtiments de grande taille. Aujourd'hui, cela pourrait convenir pour des habitations groupées ou des édifices publics. Des proportions identiques mais avec des dimensions réduites pour s'adapter aux besoins domestiques actuels seraient reconçues.

Voir aussi fiche : "C1 : l'ossature bois" Art. 11 du POS

FICHES DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES - CHAPELLE-DES-BOIS - 2000

LE VOLUME L'EXTENSION

Fiche B3.3

Dans l'histoire d'un bâtiment, il arrive que la place vienne à manquer lorsque les usages changent ou que de nouveaux besoins émergent : par exemple la nécessité d'abriter les véhicules à moteur, en nette augmentation au XX^{ème} siècle : automobiles, tracteurs... Une extension est alors nécessaire. Elle s'est faite à Chapelle-des-Bois en général sous forme d'ajouts sur les façades latérales.

Historiquement, les fondations sont groupées dans le bâtiment et les extensions sont en continuité avec ce dernier. Les ajouts de nouveaux volumes viennent se greffer en appentis sur les murs pignons.

Les annexes autour de l'édifice, tels que four à pain, remise ou garage sont rares, contrairement à ce qui existe dans le Haut-Jura par exemple.

L'agrandissement se fait par adjonction d'un nouveau volume sur le mur pignon. C'est le côté du bâtiment le plus évolutif pour une extension : il a souvent peu d'ouvertures sur ce mur, il permet plus de souplesse quant au choix du volume et des dimensions de l'extension. La place rajoutée vient jouer le rôle d'espace tampon qui protège en partie le logement du froid ou de l'humidité selon son orientation.

Exemple d'extension en appentis pour un garage.

Lors de l'extension pour un agrandissement du logement, il est possible de donner une impression de continuité avec le bâtiment principal en se raccordant à la toiture de celui-ci et en respectant les matériaux et les dimensions des percements existants.

Exemple d'une extension formant une croque en se raccordant au toit du bâtiment principal.

Si l'unité est recherchée entre l'extension et l'existant, les pentes de toit du nouveau volume doivent être identiques à celles qui existent déjà. L'adjonction peut aussi bien être en complète continuité du bâtiment, qu'un décalage pour suivre la pente du terrain naturel.

Adjonction décalée pour suivre la pente du terrain naturel.

Il est préférable de réaliser une extension du volume principal sur un des deux murs pignons (ou façades latérales). Selon l'orientation choisie, l'extension offre aussi une protection supplémentaire contre le froid ou les précipitations.

Voir aussi fiche : B3.3 les annexes

FICHES DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES - CHAPELLE-DES-BOIS - 2000

4 - Dans toute la zone, pour les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Les constructions et les remblais dans les fonds de dolines sont strictement interdits.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

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

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée.
Elle doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand il sera mis en place.
Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

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

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

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

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

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

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


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

1 - Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

2 - Exceptions :


- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions, extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport à la limite séparative.

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


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

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

L'implantation favorise l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.


ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

- **Dans les secteurs Nh**, l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles (extension + annexe) est fixée à 80 m² par construction principale (cf. article N2) portée à 100 m² pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dépassant 300 m² au sol.
- **Dans le reste de la zone**, aucune prescription n'est imposée.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) les modalités d'application de l'article 9 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 3 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

- **Dans les secteurs Nh**, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
La hauteur des constructions annexes, mesurée au chéneau, ne doit pas excéder 3 m. à partir du niveau du sol aménagé.
- **Dans le reste de la zone :**
 - Les constructions autorisées doivent respecter le site et les paysages.
 - La hauteur maximale faitage des constructions à usage agricole est fixée à 12 m.
 - Il n'est pas tenu compte de la règle édictée au paragraphe précédent lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

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

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

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

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

Il conviendra dans tous les cas de se référer au document annexe sur l'architecture et le paysage ou au document du CAUE et dans le secteur lié au périmètre de Monument Historique ou le site classé à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Prescriptions.

- Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toitures-terrasses partielles en liaison avec une toiture à pans ou dans le cas où elles participent au développement durable (toiture végétalisée, rétention d'eau,...).
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

- Les toitures en tuile ou d'aspect tuile seront de teinte rouge nuancé ; les toitures en tôle dans toutes les nuances de gris Les toitures des annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal. Les pentes des toitures doivent être adaptées aux conditions locales (neige) et comprises entre 25° et 50° (47% et 119%). Pour les sens des faîtages, se reporter à l'article U6. Les croupes et demi-croupes sont autorisées et même préconiser lorsque le bâtiment gagne en hauteur, offrant ainsi un meilleur effacement aux vents.

2 - Couleurs de façades.


- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit. Le tavaillon ou bardage (bois ou métal) est obligatoire en pignon orienté sud-ouest. Dans le reste des configurations, il est recommandé l'emploi de l'enduit à la chaux. Les enduits devront avoir une coloration donnée généralement par le sable local. Les couleurs vives sont proscrites.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures végétales sont interdites. Seuls les murs en pierres sèches sont autorisés avec une hauteur maximale de 0,80 m ou supérieure lorsqu'ils sont préexistants. Les clôtures en piquets de bois sont autorisées dans la mesure où elles sont amovibles (accès aux pistes, déneigement ...).
- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les volets bois battants ou coulissants apparents en façade sont recommandés. A défaut, les volets roulants ne devront pas comporter de caissons extérieurs visibles depuis la rue.
- Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques (Scierie et Ecomusée) doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques. Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, esthétique et historique notamment).

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

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

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

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 15 - Performances énergétiques et environnementales.

Sans objet.

ARTICLE N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

ANNEXES.

SOMMAIRE

I. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.	2
II. LEXIQUE	3

**I. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC
APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. APPROUVÉ.****Article R. 111-2**

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

Article R. 111-4

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

Article R. 111-15

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

Article R. 111-21

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

II. LEXIQUE.

Accès.

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

Acrotère.

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

Affouillement et exhaussement du sol.

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Alignement.

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

Annexes.

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

Artisanat.

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

Bureaux.

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

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

Coefficient d'emprise au sol.

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

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

Combles.

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

A**Commerce.**

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

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

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

X

Cette destination concerne notamment

E

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

S

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

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

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

Emplacements réservés.

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

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

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

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

Emprise au sol :

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

Emprise d'une voie.

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

Entrepôt.

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

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

Espace boisé classé.

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

Exhaussement du sol : voir *affouillement du sol*.

Exploitation agricole et forestière.

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

Extension limitée d'une construction.

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

Façade de parcelle.

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

Faîtage.

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

Groupe d'habitation - Opérations groupées.

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

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

Habitat collectif.

Un logement collectif est logement dans un immeuble collectif.

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

Habitation - annexes.

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

Hauteur.

Mesurée en mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

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

jusque :

- . à l'égout du toit,

ou

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

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

Mesurée en niveaux.

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

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

Hébergement hôtelier.

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

Industrie.

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

Limites séparatives.

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

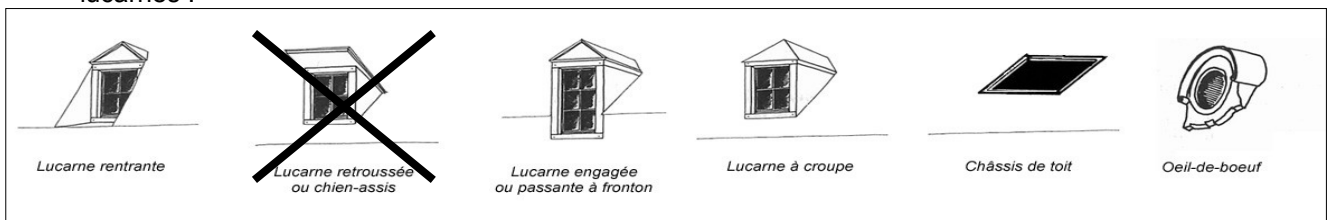
Lotissement.

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

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

Lucarnes.

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



Marge d'isolement.

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

Opération d'ensemble.

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

Opérations groupées. : voir groupe d'habitation.

Parcelle.

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

Restauration.

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

Saillie - Application des articles 6 et 7.

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

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

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

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

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

Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.

Unité foncière.

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

Voies et emprises publiques - Application des articles 6.

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

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

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