



# Plan Local d'Urbanisme

## **SOMMAIRE.**

<b>MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LEXIQUE.</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.</b>	<b>18</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.	19
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.	28
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.	39
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.	49
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.	57
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.</b>	<b>66</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU.	67
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.</b>	<b>76</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	77
<b>ANNEXES.</b>	<b>86</b>
ANNEXE 1 : LISTE DES MATERIAUX DE COUVERTURE DE REFERENCE POUR LE JURA.	
ANNEXE 2 : REGLEMENTS D'ASSAINISSEMENT.	
ANNEXE 3 : REGLEMENT DE LA ZPPAUP.	
ANNEXE 4 : FICHES EVP.	

## MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

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

- TITRE I** - Dispositions générales et lexique.
- TITRE II** - Dispositions applicables aux zones Urbaines (U).
- TITRE III** - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU et 1AU).
- TITRE IV** - Dispositions applicables aux zones Naturelles (N).

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

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles,
- . 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.

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible aux services techniques, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

***TITRE I :***  
***DISPOSITIONS GÉNÉRALES***  
***ET LEXIQUE.***

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 (PLU).

---

## **ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LONS-LE-SAUNIER.

---

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

---

**1** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles visés à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

**2** - Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).
- Les articles L. 111-9, L. 111-10 (opposabilité d'un avis à statuer et notion d'utilité publique).
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre indicatif dans les annexes du PLU et notamment :
  - . les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels, mouvements de terrains, approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 1994 ;
  - . les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallière (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2007 ;
  - . la zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 22 janvier 2004.
- Le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser.
- La réglementation de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes.

**3** - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier. La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Lédonienne (SIAAL) et les installations et constructions doivent se conformer au règlement d'assainissement également annexé au PLU.

---

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

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les pièces graphiques du règlement. Celles-ci comprennent également :

### 1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines 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 UA, UB, UC, UL, UX* pouvant comporter des secteurs repérés par des indices (exemple : UCa, UAp1,...).

### 2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent *les zones 1AU et AU*, zone à urbaniser, à vocation mixte à dominante d'habitat, urbanisable dans le respect de conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les secteurs AU, destinés à être urbanisés à terme, mais dont l'insuffisance des dessertes, et éventuellement la nécessité de mettre en oeuvre une étude préalable globale pour déterminer les conditions d'urbanisation des espaces concernés conduisent à différer l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation des réseaux.

### 3 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

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

Elles comportent *des secteurs repérés par un indice Nd, Np3* reprenant des occupations ou des vocations particulières du sol.

#### Les plans comportent également :

- Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,  
- aux installations d'intérêt général,  
- aux espaces verts,  
ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les espaces boisés classés sont représentés par une légende particulière, les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils protègent les boisements de Mancy et ceux du coteau "Des Princières" et "En Vaillant". Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Ces éléments sont repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de nature à assurer leur protection sont incluses dans le règlement écrit. Ils correspondent à certains espaces boisés de la commune (arbres, parcs, haies, boisements) repérés dans le cadre de la ZPPAUP et lors de l'étude d'environnement pour l'ensemble de la commune. Ils sont repris dans le règlement sous la dénomination Espaces Verts Protégés (EVP).
- 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.

Ces secteurs sont identifiés sur le plan graphique par une trame grisée (pour les zones comportant des risques naturels de mouvements de terrain), par des motifs d'hachures ou de tirets (secteurs inondables de la Vallière et du Solvan), ou par un indice "b" pour le centre de retraitement des ordures ménagères.

---

#### **ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Equipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général - Immeubles existants (hors ZPPAUP).**

---

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

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 du maire.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones et pourront ne pas être soumis aux articles 9, 10 et 14, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant ou sous réserve de la ZPPAUP dans les secteurs concernés.

3° En dehors des secteurs concernés par la servitude de la ZPPAUP, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

---

#### **ARTICLE 5 - Rappels de textes.**

---

##### ● Archéologie

Sur l'ensemble du territoire de Lons-le-Saunier s'applique les textes suivants :

- code du patrimoine et notamment son livre V (archéologie préventive et fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites),
- décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- Arrêté n°03/090 de M. le Préfet de Région en date du 11 juillet 2003 définit les conditions de sa saisine par la personne projetant des travaux ou l'autorité administrative chargée de l'instruction du projet

La ville de Lons-le-Saunier constitue une seule et même zone géographique de saisine.

Tous travaux, quelle que soit leur dimension et leur implantation dans la commune dont la réalisation est subordonnée à permis ou à autorisation, doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région sous la forme d'une transmission du dossier de demande complet à la DRAC. Le cas échéant des dossiers pourront être examinés préalablement pour avis au maire de Lons-le-Saunier – Service Municipal d'Archéologie – 2 place Perraud – 39000 Lons-le-Saunier.

Sont exclus de ces dispositions, les travaux :

- d'installations de locaux dépourvus de fondations,

- de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante,
- d'habitation légère de loisirs n'excédant pas 35 m<sup>2</sup>
- de clôture.

Les nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003 - Décret d'application n°2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n°2004-490 du 03/06/2004. s'appliquent de façon complémentaire à l'arrêté du 11 juillet 2003.

Conformément à l'article 1 du décret n°2002-89, modifié par l'article 4 du décret n°2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3 du Code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
- 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 du Code de l'Urbanisme.

#### ● Voies classées bruyantes

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

#### ● Prise en compte des personnes à mobilité réduite

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

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

##### Article 3 :

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

##### Article 12 :

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

#### ● Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration suite à la délibération prise par le conseil municipal en date du 15 avril 2010. En l'absence de conditions particulières définies dans le présent règlement ou par une servitude s'appliquant sur le territoire de Lons-le-Saunier, les clôtures seront autorisées. Elles seront constituées de mur et/ou de grillage.

### ● Réglementation parasismique

Les constructions devront répondre aux normes indiqués suivant le classement de la ville de Lons le Saunier (zone 3 modérée) en application du décret du 22 octobre 2010.

---

## **ARTICLE 6 - Statut réglementaire des voies et chemins piétons.**

---

### ● Les voies

Sont considérées comme voies pour l'application des reculs et autres alignements pour les différentes zones du PLU :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents d'urbanisme du règlement,
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
  - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté sur le plan graphique du règlement,
  - . toute voie à modifier ou à créer figurant dans la pièce « orientation d'aménagement » du PLU,
  - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté dans les annexes du PLU,
  - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

Les voies internes des opérations d'aménagements devront posséder une largeur de 4 m minimum à partir de 4 logements desservis. Cette mesure est destinée à assurer le fonctionnement urbain de l'ensemble des voies qui pourront par ailleurs intégrer le domaine public communal.

### ● Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques pour la prise en compte des marges de recul ou d'alignement :

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publics,
- les chemins piétons à conserver ou à créer en liaison avec les orientations d'aménagement notamment,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

---

## **ARTICLE 7 - Lexique et destination des constructions.**

---

Dans les articles du règlement, les destinations des constructions font référence aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

### **Accès.**

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

### **Acrotère.**

Élément supérieur d'un édifice situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords (muret en maçonnerie) ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

## **Affouillement et exhaussement du sol.**

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

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

## **Aire de stationnement.**

Emplacement couvert ou non permettant de laisser stationner et manoeuvrer un véhicule. Il n'est pas fixé de normes de surfaces pour les aires de stationnement à l'exception des places pour personnes handicapées. Elles doivent cependant ne pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

## **Alignement.**

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

*Pour l'application de l'article 6*, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

## **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 de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

## **Attiques (étage-attique).**

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il est généralement séparé du reste de l'élévation par une frise ou une corniche.

## **Bureaux.**

La destination « bureaux » correspond aux locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives, de gestion, de direction, de conseils, d'études, d'ingénierie, de recherche et développement, ... soit en général les activités dites tertiaires et les activités des professions libérales (sans vente de produit : avocat, médecin,...).

## **Boxes à animaux.**

Cette destination ne correspond pas aux bâtiments d'élevages agricoles mais à des constructions pour les chevaux ou autre animal destiné à la compagnie de l'homme.

## **Camping et caravanes (terrain de)**

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

Le permis d'aménager pour la création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 emplacements (tentes, caravanes ou résidences mobiles et loisirs), ou

pour l'agrandissement d'un terrain de camping (augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements existants), est obligatoire sinon une déclaration préalable suffit.

Une caravane est un véhicule ou un élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, qui conserve en permanence ses moyens de mobilité et peut donc être déplacé à tout moment. Le stationnement de caravanes est réglementé suivant le nombre et dans le temps.

## **Carrière**

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

## **Coefficient d'emprise au sol.**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors oeuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

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

## **Coefficient d'occupation des sols.**

### **Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

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

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

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

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé 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.

**Commerce.**

La destination regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence de voyage...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie...).

**Contigu.**

Construction qui touche une limite ; qui est accolé à une limite ou à une construction.

**Egout du toit.**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

**Élément 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. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle (voir annexe I).

**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 toutes constructions ou aménagements 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** : voir coefficient d'emprise au sol.

**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) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossés...). L'emprise d'une voie ne correspond donc pas toujours uniquement à la plate-forme de la voie (chaussée et trottoirs).

**Entrepôt.**

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Elle diffère des surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

**Epannelage**

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

**Équipements collectifs ou d'intérêt collectif.**

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage...etc.

**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 (voir p. 53).

### **Espace libre.**

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.

### **Espaces verts.**

Ils correspondent à des espaces à dominantes végétales, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

### **Espaces verts protégés (EVP) ou Eléments remarquables du paysage.**

Ces éléments sont repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de nature à assurer leur protection sont incluses dans le règlement écrit. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, à certains espaces boisés de la commune (arbres, parcs, haies, boisements) repérés dans le cadre de la ZPPAUP et lors de l'étude d'environnement pour l'ensemble de la commune. Ils sont repris dans le règlement sous la dénomination Espaces Verts Protégés (EVP).

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

### **Exploitation agricole.**

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 mesurée d'une construction.**

On désigne par le terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant ( $\leq$  à 50% de la surface du bâtiment existant).

### **Façade de parcelle (ou sur rue).**

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement. C'est à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot) elle a plusieurs façades sur rue.

### **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.

### **Habitation et annexes des habitations.**

Cette destination correspond à tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Lorsque la destination est autorisée, les annexes, en lien avec cette habitation, le sont également (garage, piscine, bûcher...) avec parfois des particularités mentionnées dans l'article de la zone.

## 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 terrassements et exhaussements), s'il y a retrait,

jusqu'à l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière) ou jusqu'au faîtage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible dimension tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur,...

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

La destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergements classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par les différents arrêtés.

## Industrie.

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

## Installations classées pour la protection de l'environnement.

Un établissement ou une activité entre dans la catégorie des « installations classées » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement...

Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause.

Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

## Limites séparatives (de l'unité foncière).

Cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

On distingue donc :

- les limites séparatives qui touchent une voie, appelées encore « limites latérales » ou limites entre deux parcelles,
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie, appelées encore « fond de parcelle »,
- les façades sur rue (cf. « façade »).

## Loisirs (espace ayant une destination de).

Cette destination regroupe ici l'ensemble des constructions permettant la pratique de sports (salle de sport, de tir, espace de jeux, acro-branche...), de loisirs (espace de détente, d'activité de campings et de caravanning, d'activité...).

## Lotissement.

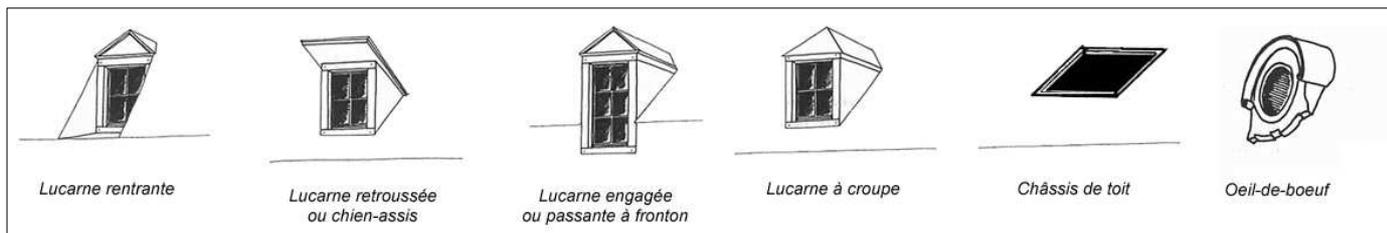
Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est soumise à autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

## Lucarnes.

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



## Marge d'isolement ou de recul.

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

## Niveau.

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

## 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*.

## Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu).

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

## 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 doit subsister...).

## Retrait ou recul.

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies...).

### **Saillie.**

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 1,50 m par rapport au nu de façade ne sont pas prises en compte, excepté si la construction est implantée en limite séparative ou dans les secteurs concernés par la ZPPAUP. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies doivent respecter les règlements de voirie.

### **Servitude d'utilité publique.**

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

### **Surface de plancher (SP).**

#### **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.

### **Voie privée commune.**

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

### **Voie publique et article 6.**

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.