

*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 (P.L.U.).

---

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

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la **Communauté de Communes du Pays de Lure** (CCPL).

---

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

---

- 1 - Les règles du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme.  
Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 et R. 111-31 à R. 111-51 demeurent toutefois applicables au territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lure.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLUi, sont également applicables au territoire de la CCPL.
- 3 - Les arrêtés préfectoraux n° 344, n° 345 et n° 348 du 10 juillet 2015 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres concernent le territoire de la CCPL et sont annexés au PLUi. Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures et définis par ces arrêtés préfectoraux sont également annexés au PLUi.
- 4 - Les dispositions des Plans de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) par débordement de l'Ognon de part et d'autre de la ville de Lure et de l'Ognon moyen (pour la commune de Les Aynans) s'appliquent au territoire de la CCPL. Les règlements et les plans du zonage réglementaires sont annexés au PLUi. Les risques sont également reportés à titre d'information sur les documents graphiques du règlement. Il en est de même pour la partie de l'Ognon dont le PPRI n'est pas approuvé (commune de Froideterre, St Germain et La Nouvelle-les-Lure). Dans ce cas, les limites du PSS sont reportées.

---

## **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.

### 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 :

La zone U qui couvre les extensions urbaines à vocation principale d'habitat.

La zone UA qui couvre les centres anciens.

La zone UL réservée aux loisirs.

La zone UX couvre les zones d'activités économiques.

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

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent des secteurs à caractère naturel et agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent : des zones 1AU et des zones 1AUX (réservés aux activités économiques), 1AUe pour des équipements publics ou d'intérêt collectif dont le secteur 1AUep (pour le futur centre pénitencière). Les zones AU et AUX complètent les zones « à urbaniser » dans un second temps après modification ou révision du PLUi

## 3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole : l'élevage et autres activités agricoles. Elles comportent des STECAL qui correspondent aux secteurs Ab. D'autres secteurs sont également présents pour répondre à des enjeux environnementaux (Ak, An, Ai ...) ou permettant des constructions en lien avec les étangs ou les zones d'extraction.

## 4 - 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 STECAL qui correspondent aux secteurs Na, Nb, Ne, NLih, Nt. D'autres secteurs sont également présents pour répondre à des enjeux environnementaux (Nv, Nr) ou permettant des constructions en lien avec les étangs ou les zones d'extraction.

En application des articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- 1 - **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, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols,
- 2 - **les emplacements réservés,**
- 3 - **le tracé** et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, **les itinéraires cyclables** ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver,
- 4 - Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier repéré sur les documents graphiques du règlement.
- 5 - **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques,**
- 6 - **dans les zones A et N, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments sont repérés sur les documents graphiques du règlement.

---

#### ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Immeubles existants.

---

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*
  - 1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
  - 2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »*
- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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. »*
- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*
- 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, ne peut être accordée que 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.

---

#### ARTICLE 5 - Dispositions applicables à plusieurs zones et autres rappels.

---

- **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, et les règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles 10 et 11 du règlement des zones ne sont pas applicables **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (écoles, centre pénitentiaire, hôpital ...) et notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).
- Pour toute construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citernes par exemple) **pour la récupération des eaux pluviales** est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs 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 est demandée.
- **L'édification des clôtures** doit être précédée d'une **déclaration préalable** si elle est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

- Sauf étude particulière ou alinéa d'un article du présent règlement (suite à étude spécifique) les reculs imposés par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, par rapport aux routes à grande circulation, route express et déviations de routes à grande circulation traversant le territoire de la CCPL sont décrits dans le tableau suivant :

Communes	Voies concernées par l'application de l'article L111-6	
	RGC- recul de 75 m par rapport à l'axe	Route express – recul de 100 m par rapport à l'axe
Amblans et Velotte	RN19 (y compris ancien tronçon Amblans-Lure)	RN19 tronçon à 2x2 voies
Frotey les Lure		RN19 2x2 voies
Genevrevuille	RN19	
Lomont		RN19 2x2 voies
Lure	RN19, ancien tronçon + RD 619	RD 64 et RN19 tronçons à 2x2 voies
Lyoffans		RN19 2x2 voies
Magny-Jobert		RN19 2x2 voies
Magny-Vernois	RN19 ancien tronçon	
Palante		RN19 2x2 voies
Roye	RD 619	RN19 2x2 voies

- Concernant les zones de dangers des canalisations de gaz haute pression (gazoduc) et de l'oléoduc de défense commune, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones :

- Interdiction de construire ou d'agrandir tout Immeuble de Grande Hauteur (IGH) et tout établissement susceptible de recevoir du public (ERP) de plus de 100 personnes, dans la zone située de part et d'autre des canalisations, correspondant à la zone des Effets Létaux Significatifs (ELS).
- Interdiction de construire ou d'agrandir tout Immeuble de Grande Hauteur et tout Etablissement Recevant du Public de la 1ère à la 3ème catégorie (susceptibles d'accueillir plus de 300 personnes), dans la zone située de part et d'autre des canalisations, correspondant à la zone des Premiers Effets Létaux (PEL).
- Obligation de consulter l'exploitant de la canalisation et ce, dès le stade d'avant -projet sommaire, pour tous les projets de construction ou d'extension de bâtiments dans la zone des effets significatifs (IRE), afin d'étudier en amont les interactions entre ces futurs projets et les ouvrages

D'une manière générale, dans l'ensemble des zones de dangers (ELS, PEL et IRE), l'implantation de toute nouvelle construction (autres que les ERP et IGH) sera appréciée en fonction du danger qu'elle représente pour la canalisation et du danger encouru par les futurs occupants de la construction (l'application de l'article R.11-2 du Code de l'urbanisme, pourra dans certains cas, conduire au refus du permis de construire ou d'aménager).

---

## ARTICLE 6 - Destination des constructions - Lexique.

---

**Dans les articles du règlement**, les destinations des constructions font référence à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

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

### Affouillement et exhaussement du sol.

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

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

### Aire de stationnement.

Emplacement couvert ou non permettant de laisser stationner et manœuvrer 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.

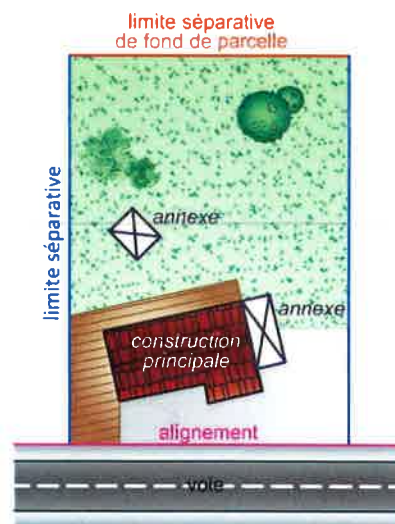
Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

### 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 tout 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, vendus ou non sur place. 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.**

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.

### **Boxes à animaux ou Abris 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.

### **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.

### **Clôtures.**

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites. Le portail fait partie de la clôture.

### **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 la construction (tous débords et surplombs inclus) à la surface de l'unité foncière. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont toutefois exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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.

### **Commerce.**

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

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

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

Cette destination concerne notamment

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

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique. A noter dans les zones A et N (hors STECAL), les équipements de superstructures ne sont pas accédés sauf dérogation exceptionnelle et après avis de la chambre d'agriculture, de la CDPENAF ou de la CDNPS.

### **Contigu.**

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

### **Déplacements doux.**

Déplacements à émission de CO2 réduits : vélo, roller, trottinette, marche à pied....

### **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.

### **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 PLU protège, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers, sa qualité historique, architecturale ou culturelle.

### **Emplacements réservés.**

En application des articles L. 151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les documents graphiques délimitent également des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

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. 152-2 et L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Emprise au sol : voir coefficient d'emprise au sol.**

L'emprise au sol définie par le Code de l'Urbanisme (article R. 420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

L'emprise d'une voie désigne la surface du terrain occupé par la route et toutes les dépendances indispensables à sa tenue. Elle 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 et autres circulations douces, aménagements paysagers, stationnements, dispositif de gestion des eaux pluviales (caniveaux, fossés, noues...), talus, ...].



### **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.

**Equipement collectif ou 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 PLU protège, en application des articles L. 113-1 et suivants 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.

### **Espace libre.**

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises. Ils peuvent comporter des stationnements, allées et autres circulations ainsi que des espaces verts.

### **Espaces verts.**

Ils correspondent à des espaces à dominante végétale, 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.

**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 (ou limitée) d'une construction.**

On désigne par le terme « extension mesurée » ou « extension limitée l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant ( $\leq$  à 30% 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.

### **Faitage.**

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

## Groupe d'habitation - Opérations groupées.

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

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

## Habitat collectif.

Un logement collectif est un logement dans un immeuble collectif.

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

## Habitation et ses 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 s'il y a retrait,

jusque :

- . à l'égout du toit,

ou

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

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

## Hébergement hôtelier

La destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergements classés de type hôtel et résidence 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.

## 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.

## Liaisons douces (ou circulations douces).

Voie ou chemin réservé aux déplacements doux.

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

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).

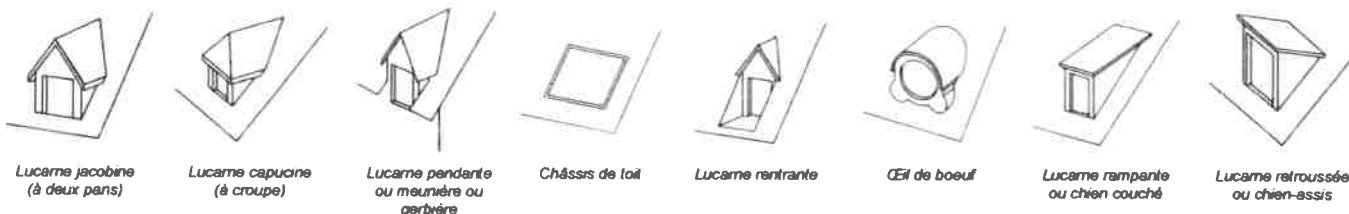
## Lotissement.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (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 (articles L. 442-2 et 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 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.

## **Ordonnancement.**

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines. Cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

## **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, largeur et profondeur.**

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

La **profondeur** d'une parcelle se mesure perpendiculairement à l'alignement, la **largeur** d'une parcelle se mesure parallèlement à l'alignement.

## **Place de stationnement.**

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

## **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 - 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 mètres 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.*

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.

**Sol naturel:** voir terrain naturel.

## Surface de plancher hors œuvre.

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 mètres ;
- 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 (ou sol 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, aire de jeux publique...

Les règles édictées aux articles 6 s'appliquent à :

- toute voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale.
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
  - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté sur le document graphique du règlement,
  - . toute voie à modifier ou à créer figurant dans la pièce « orientation d'aménagement et de programmation » du PLUi.
  - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté dans les annexes du PLUi,
  - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.
- tous chemins piétons et emprises publiques. Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques :
  - . 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.