

Commune de  
**Dangers**

Eure-et-Loir

10, rue de la Mairie - 28190 Dangers - Tél : 02 37 22 90 05

# Plan Local d'Urbanisme



**REGLEMENT**

**4.1**

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 23 septembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 26 novembre 2018
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 18 mars au 18 avril 2019
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 septembre 2019

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 17 septembre 2019

approuvant  
le plan local d'urbanisme  
de la commune de Dangers

Le Maire,

PHASE :

**Approbation**

 **en perspective**  
urbanisme & aménagement

**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I.DISPOSITIONS GENERALES</b>  | <b>5</b>  |
| 1. Avant-propos  | 5         |
| 2. Mode d'emploi du règlement  | 6         |
| 3. Division du territoire  | 6         |
| 4. Composition du règlement  | 7         |
| 5. Dispositions générales  | 7         |
| 5.1 Champ d'application territorial du PLU   | 7         |
| 5.2 Portée du règlement à l'égard du Code de l'urbanisme et d'autres législations                    | 8         |
| 5.3 Dispositions applicables à certains travaux  | 8         |
| 5.4 Dispositions relatives à la morphologie urbaine  | 9         |
| 5.5 Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente          | 10        |
| 5.6 Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager                        | 11        |
| 5.7 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation | 12        |
| <b>II.LA ZONE URBAINE HABITAT ANCIEN (UA)</b>  | <b>13</b> |
| <b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>                             | <b>13</b> |
| Article Ua1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits                        | 13        |
| Article Ua2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités     | 13        |
| Article Ua3– Mixité fonctionnelle et sociale   | 13        |
| <b>Chapitre 2-Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>        | <b>14</b> |
| Article Ua 4 –Volumétrie et Implantation des constructions.  | 14        |
| Article Ua 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                        | 16        |
| Article Ua 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction             | 17        |
| Article Ua 7 – Stationnement   | 17        |
| <b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>   | <b>18</b> |
| Article Ua 8 – Desserte par les voies publiques et privées   | 18        |
| Article Ua 9 – Desserte par les réseaux  | 18        |
| <b>III.LA ZONE URBAINE HABITAT RECENT (UB)</b>   | <b>19</b> |
| <b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>                             | <b>19</b> |
| Article Ub1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits                        | 19        |
| Article Ub2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités     | 19        |
| Article Ub3– Mixité fonctionnelle et sociale   | 19        |
| <b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>      | <b>20</b> |
| Article Ub 4 –Volumétrie et Implantation des constructions   | 20        |
| Article Ub 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                        | 21        |

|   |           |
|---|-----------|
| Article Ub 6– Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction           | 22        |
| Article Ub 7 – Stationnement  | 23        |
| <b>Chapitre 3 -Equipements et réseaux</b>   | <b>24</b> |
| Article Ub 8 – Desserte par les voies publiques et privées  | 24        |
| Article Ub 9 – Desserte par les réseaux   | 24        |
| <b>IV.LA ZONE URBAINE D’EQUIPEMENTS (UE)</b>  | <b>25</b> |
| <b>Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions</b>                        | <b>25</b> |
| Article Ue 1 : Constructions, usages des sols et natures d’activités interdits                    | 25        |
| Article Ue 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 25        |
| Article Ue 3– Mixité fonctionnelle et sociale   | 25        |
| <b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>   | <b>26</b> |
| Article Ue 4 –Volumétrie et Implantation des constructions  | 26        |
| Article Ue 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | 27        |
| Article Ue 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction          | 28        |
| Article Ue 7 – stationnement  | 28        |
| <b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>  | <b>29</b> |
| Article Ue 8 – Desserte par les voies publiques et privées  | 29        |
| Article Ue 9 – Desserte par les réseaux   | 29        |
| <b>V.LA ZONE URBAINE DES JARDINS (UJ)</b>   | <b>30</b> |
| <b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>                          | <b>30</b> |
| Article Uj1 : Constructions, usages des sols et natures d’activités interdits                     | 30        |
| Article Uj2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités  | 30        |
| Article Uj 3– Mixité fonctionnelle et sociale   | 30        |
| <b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>   | <b>31</b> |
| Article Uj 4–Volumétrie et Implantation des constructions   | 31        |
| Article Uj 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | 32        |
| Article Uj 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction          | 32        |
| Article Uj 7 – Stationnement  | 32        |
| <b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>  | <b>33</b> |
| Article Uj 8 – Desserte par les voies publiques et privées  | 33        |
| Article Uj 9 – Desserte par les réseaux   | 33        |
| <b>VI.LA ZONE URBAINE D’ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (UX)</b>                           | <b>34</b> |
| <b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>                          | <b>34</b> |
| Article Ux1 : Constructions, usages des sols et natures d’activités interdits                     | 34        |
| Article Ux2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités  | 34        |

|  |           |
|--|-----------|
| Article Ux3– Mixité fonctionnelle et sociale   | 34        |
| <b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>    | <b>35</b> |
| Article Ux 4 –Volumétrie et Implantation des constructions   | 35        |
| Article Ux 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                      | 36        |
| Article Ux 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction           | 37        |
| Article Ux 7 – Stationnement   | 37        |
| <b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>   | <b>38</b> |
| Article Ux 8 – Desserte par les voies publiques et privées   | 38        |
| Article Ux 9 – Desserte par les réseaux  | 38        |
| <b>VII.LA ZONE A URBANISER D’ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (1AUX)</b>                     | <b>39</b> |
| <b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>                           | <b>39</b> |
| Article 1AUx1 : Constructions, usages des sols et natures d’activités interdits                    | 39        |
| Article 1AUx2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 39        |
| Article 1AUx3– Mixité fonctionnelle et sociale   | 39        |
| <b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>    | <b>40</b> |
| Article 1AUx 4 –Volumétrie et Implantation des constructions                                       | 40        |
| Article 1AUx 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                    | 41        |
| Article 1AUx 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction         | 42        |
| Article 1AUx 7 – Stationnement   | 42        |
| <b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>   | <b>43</b> |
| Article 1AUx 8 – Desserte par les voies publiques et privées                                       | 43        |
| Article 1AUx 9 – Desserte par les réseaux  | 43        |
| <b>VIII.LA ZONE AGRICOLE (A)</b>   | <b>44</b> |
| <b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>                           | <b>44</b> |
| Article A1 : Constructions, usages des sols et natures d’activités interdits                       | 44        |
| Article A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités    | 44        |
| Article A3– Mixité fonctionnelle et sociale  | 44        |
| <b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>    | <b>45</b> |
| Article A4 –Volumétrie et Implantation des constructions   | 45        |
| Article A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                        | 46        |
| Article A6– Traitement environnemental   | 46        |
| Article A7 – Stationnement   | 46        |
| <b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>   | <b>47</b> |
| Article A8 – Desserte par les voies publiques et privées   | 47        |
| Article A9 – Desserte par les réseaux  | 47        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>IX.LA ZONE NATURELLE (N)</b>   | <b>48</b> |
| <b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>                        | <b>48</b> |
| Article N1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits                    | 48        |
| Article N2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 48        |
| Article N3– Mixité fonctionnelle et sociale   | 48        |
| <b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b> | <b>49</b> |
| Article N4 – Volumétrie et implantation des constructions                                       | 49        |
| Article N5 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                      | 49        |
| Article N6 –Traitement environnemental  | 50        |
| Article N7 – Stationnement  | 50        |
| <b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>  | <b>51</b> |
| Article N8 – Desserte par les voies publiques et privées  | 51        |
| Article N9 – Desserte par les réseaux   | 51        |
| <b>X.LEXIQUE</b>  | <b>52</b> |

# I. **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## 1. Avant-propos

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Dangers est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre les élus et les pétitionnaires de permis de construire ou de déclarations de travaux sur le devenir de la commune. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche de coproduction du territoire.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de lois, de directives et d'accords internationaux tente de s'opposer à la détérioration de notre environnement et au réchauffement climatique. Les élus de Dangers ont voulu que ce PLU soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, non pas une soumission à de nouvelles normes environnementales mais une réponse constructive, créatrice de richesses et de solidarités nouvelles pour les générations montantes. Cette transition repose sur une idée simple, compréhensible par tous, même si elle représente un défi encore difficile à relever : vivre et produire sans détruire ce à quoi l'on tient vraiment. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) avait une dimension planificatrice purement réglementaire. Le PLU, notamment au travers du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), a une dimension plus stratégique et porte véritablement un urbanisme de projet dont la nature n'est pas contenue dans un dessin fini. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent permettre de mieux faire travailler ensemble les différents acteurs intervenant sur le territoire de la ville dans une démarche positive et constructive.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles.

Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, les articles 1 et 2 s'intéressent à construire un territoire plus juste et équitable et identifient les possibles occupations des sols.

Les articles 3 et 5 cherchent à mettre en relation les investissements de la commune en accord avec les droits à construire.

L'article 4 concerne la réintroduction de la nature. L'article 6 concerne l'accompagnement des pétitionnaires dans leur démarche pour mieux intégrer leur projet dans le contexte urbain.

Les articles 7 et 8 définissent la teneur des équipements et des réseaux attendus sur la zone.

Le volet réglementaire se concentre sur l'essentiel et repose sur des complémentarités entre acteurs.

Toute personne peut contacter les services de l'urbanisme de la collectivité compétente pour connaître l'ensemble des règles nationales à la base du présent PLU. Avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- évaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU,
- apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large,
- assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Le PLU a pour principale fonction de faire que les actions de chacun, même limitées, soient un engagement pour l'avenir.

## 2. Mode d'emploi du règlement

Le règlement est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Et de documents graphiques, composés :

- de plans de zonage du territoire sur lesquels sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

## 3. Division du territoire

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

**Les zones urbaines (zone U)** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ». (Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ». Elles regroupent :

- **La zone Ua** délimite le tissu ancien du village.
- **La zone Ub** comprend les constructions implantées dans le bourg depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui.
- **La zone Ue** comprend les équipements du village
- **La zone Uj** comprend les jardins et les espaces paysagers remarquables
- **La zone Ux** couvre la zone d'activités industrielles et artisanales du village

**Les zones à urbaniser** sont « un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation ». (Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

- **La zone 1AUx** qui est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes à dominante d'activités.

**La zone agricole (zone A)** regroupe « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». (Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme). »

**La zone A** est réservée à l'activité agricole. Seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics y sont autorisées. Les extensions mesurées des constructions existantes non agricoles y sont également autorisées.

Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique :

- s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au document graphique,
- sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole,
- et sous réserve que le ou les logements créés présentent une surface de plancher au moins égale à 70 m<sup>2</sup> par logement et que les activités créées présentent une surface de plancher au moins égale à 15 m<sup>2</sup>.

La zone A comprend **le secteur Ap** qui couvre la zone agricole protégée où seules des constructions annexes de faible emprise y sont autorisées.

**La zone naturelle et forestière (zone N)** couvre « 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,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

**La zone N** (zone naturelle protégée) couvre les ensembles naturels (boisements, terrains participant à la qualité environnementale de la commune). Cette zone est inconstructible en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

## 4. Composition du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions

- **Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites.

- **Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations soumises à conditions particulières.

- **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

L'article 3 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

### Chapitre 2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

L'article 4 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des constructions

- **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.

- **Article 6 : Traitement environnemental, espaces non bâtis et abords des constructions**

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres au travers de l'instauration d'une emprise minimale d'espace de pleine terre (PLT).

- **Article 7 : Stationnement**

L'article 7 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

### Chapitre 3-Equipements et réseaux

- **Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

L'article 8 fixe les règles relatives aux conditions de desserte

- **Article 9 : Desserte par les réseaux**

L'article 9 fixe les règles relatives aux passages et à la desserte des réseaux

## 5. Dispositions générales

### 5.1 Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L421-3 du Code de l'Urbanisme).

- aux immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

## 5.2 Portée du règlement à l'égard du Code de l'urbanisme et d'autres législations

### A. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R111-2 : « *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 R111-4 : « *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 R111-8 : « *L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.* »
- Article R111-26 : « *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 R111-27 : « *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* »

### B. Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- L'arrêté préfectoral du 24/11/2016 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

### C. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites

## 5.3 Dispositions applicables à certains travaux

### A. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions des articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

#### B. Édification des clôtures

Toute édification de clôtures le long du domaine public sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

#### C. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

#### D. Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### E. Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de Dangers ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

### 5.4 Dispositions relatives à la morphologie urbaine

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, la ville peut être considérée comme un organisme vivant.

Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances, ...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

#### A. Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

#### B. Risque industriel

Le classement des établissements en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) figure en annexe du présent PLU.

#### C. Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>

#### D. Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral du 24/11/2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

#### E. Prise en compte des rejets

##### 1. Collecte des déchets.

L'un des objectifs de développement durable est la réduction des déchets et l'augmentation de leur taux de recyclage. Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des lieux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par le service de ramassage des déchets ménagers.
- Les lieux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés en rez-de-chaussée.
- Les lieux de stockage seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

##### 2. Gestion des eaux usées et assainissement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur des eaux usées.

##### 3. Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

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

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### 5.5 Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente

#### A. Economie d'énergie et de développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur

#### B. Ville contributive et intelligente

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés ainsi que ceux concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication. Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Haut Débit.

## 5.6 Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

### A. Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23 du Code de l'Urbanisme),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

### B. Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 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 des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

### C. Espaces Boisés Classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 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 des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier ».*

Sur les espaces boisés classés, une déclaration préalable de coupes et d'abattages d'arbres n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux ou morts, ainsi que pour toutes les coupes programmées dans un document de gestion approuvé, conformément au code forestier (art. L124-1 et L124-2).

## 5.7 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

### A. Espaces et équipements publics

Orientations d'Aménagement et de Programmation : les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurent aux documents graphiques.

Opération d'aménagement d'ensemble : en application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

### B. Droit de préemption urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

### C. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11-2<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

## **II. LA ZONE URBAINE HABITAT ANCIEN (Ua)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone urbaine habitat ancien (Ua) regroupe les constructions les plus anciennes du territoire de Dangers. Cette zone accueille des constructions agricoles et répond aux besoins de la commune en termes de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties ».

### **Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Article Ua 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les exploitations forestières,
- Pour la destination « commerce et activités de service » : les cinémas,
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : l'industrie, les centres de congrès et d'exposition.

#### **Article Ua 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions agricoles sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Pour la destination « habitation » : l'hébergement sous réserve qu'il soit compatible avec le voisinage en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

#### **Article Ua 3– Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## **Chapitre 2-Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article Ua 4 –Volumétrie et Implantation des constructions.**

#### **1- Emprise au sol maximale**

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ua, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics,

#### **2- Hauteur maximale**

##### **Dispositions générales**

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au faîtage.

Les constructions principales peuvent être édifiées à 8 mètres.

Pour les constructions agricoles, cette hauteur est portée à 10 mètres.

Les annexes peuvent être édifiées à 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics collectifs d'intérêt général.

##### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

#### **3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un recul supérieur ou égal de 5 mètres à compter de l'alignement.

Lorsqu'une construction existante est implantée à un recul inférieur de 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité de la construction principale.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets d'extension et de surélévation,
- les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Dans le cas d'une construction existante, hors annexes, occupant la bande de 0 à 5 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle peuvent s'implanter au-delà de cette bande.

### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement,
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## **4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante,
- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
  - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
  - o de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

## **Article Ua 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1- Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

### **2- Traitement des façades**

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits doit se rapprocher dans tous les cas des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

### **3- Traitement des toitures**

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes à minima, de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Les pentes admises étant entre 35° et 50°.

Les couvertures des constructions principales sont réalisées en tuiles plates, en ardoises ou en tuiles mécaniques, de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit module.

Pour les annexes, extensions, les vérandas et les verrières, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative.

Pour les constructions de type vérandas, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit.

### **4- Aménagement des clôtures et abords**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures sur voies doivent être constituées, soit :

- de haies vives doublées ou non de grillages,
- de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'une épaisseur minimale de 0,20 mètre. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.
- de clôture à claire-voie doublée de haie vive (tout système occultant de type pare-vue étant proscrié).

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

### **5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## Article Ua 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

### 1- Espaces de pleine terre

#### Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière. Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ua, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 20% de la superficie de l'ensemble du terrain.

#### Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

### 2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont interdites. Les essences recommandées sont le charme, le houx, l'if, le troène commun, l'aubépine, le cornouiller sanguin, etc.

## Article Ua 7 – Stationnement

### 1- Stationnement des véhicules motorisés

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles (accès direct à l'espace public sans clôture sous la forme de places dites « de jour »).

Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

#### Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

| Destination   | Nombre de place  |
|---|--|
| Logement  | 2 places minimum de type place de jour par logement            |
| Logements locatifs sociaux                                  | 1 place minimum de type place de jour par logement             |
| Hébergement   | 1 place minimum pour 2 lits                                    |
| Artisanat, commerce de détail et vente directe              | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |
| Restauration  | Non réglementé   |
| Activités de services avec accueil clientèle                | Non réglementé   |
| Hébergement hôtelier et touristique                         | 1 place minimum pour 2 lits.                                   |
| Locaux et bureaux accueillant du public                     | Non réglementé   |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé   |
| Autres équipements recevant du public                       | Non réglementé   |
| Bureaux   | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

### **Article Ua 8 – Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

#### **2- Voirie**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- A. en l'absence de réseau de voirie,
- B. en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- C. lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

### **Article Ua 9 – Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Eaux pluviales**

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

#### **3- Assainissement**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

### **III. LA ZONE URBAINE HABITAT RECENT (Ub)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone Ub correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. »

#### **Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions**

##### **Article Ub1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les exploitations agricoles, les exploitations forestières,
- Pour la destination « commerce et activités de service » : la restauration, le commerce de gros, les cinémas,
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les locaux techniques et industriels, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs,
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition.

##### **Article Ub2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sans objet

##### **Article Ub3– Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article Ub 4 –Volumétrie et Implantation des constructions**

#### **1- Emprise au sol maximale**

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ub, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### **2- Volumétrie et hauteur maximale**

##### **Dispositions générales**

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faitage.

Les constructions individuelles peuvent être édifiées à 8 mètres,

Les constructions collectives peuvent être édifiées à 10 mètres,

Les annexes peuvent être édifiées à 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics collectifs d'intérêt général.

##### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

#### **3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal de 5 mètres à compter de l'alignement.

Lorsqu'une construction existante est implantée à un recul inférieur de 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité de la construction principale.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain

contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants,

#### **4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être implantées :

- en contiguïté d'une limite séparative,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

##### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment des dispositions générales ci-dessus, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article Ub 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **1- Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

## **2- Traitement des façades**

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibées.

## **3- Traitement des toitures**

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes à minima, de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Les pentes admises étant entre 35° et 50°.

Les couvertures des constructions principales sont réalisées en tuiles plates, en ardoises ou en tuiles mécaniques, de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit module.

Pour les annexes, extensions, les vérandas et les verrières, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative.

Pour les constructions de type vérandas, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit.

## **4- Aménagement des clôtures et abords**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent être constituées, soit :

- de haies vives doublées ou non de grillages,
- de clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, comportant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, doublée ou non de haie vive (tout système occultant de type pare vue étant proscrit).

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement, leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

## **5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **Article Ub 6– Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

### **1- Espaces de pleine terre**

#### **Dispositions générales**

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ub, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 30% de la superficie de l'ensemble du terrain.

## Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

### 2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences locales.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont interdites. Les essences recommandées sont le charme, le houx, l'if, le troène commun, l'aubépine, le cornouiller sanguin, etc.

## Article Ub 7 – Stationnement

### 1- Stationnement des véhicules motorisés

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles (accès direct à l'espace public sans clôture sous la forme de places dites « de jour »).

Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

#### Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

| Destination   | Nombre de place  |
|---|--|
| Logement  | 2 places minimum de type place de jour par logement            |
| Logements locatifs sociaux                                  | 1 place minimum de type place de jour par logement             |
| Hébergement   | 1 place minimum pour 2 lits                                    |
| Artisanat, commerce de détail et vente directe              | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |
| Activités de services avec accueil clientèle                | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |
| Hébergement hôtelier et touristique                         | 1 place minimum pour 2 lits.                                   |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé   |
| Equipements sportifs  | Non réglementé   |
| Autres équipements recevant du public                       | Non réglementé   |
| Bureaux   | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

## **Chapitre 3 -Equipements et réseaux**

### **Article Ub 8 – Desserte par les voies publiques et privées**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

#### **2- Voirie**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

### **Article Ub 9 – Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Eaux pluviales**

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

#### **3- Assainissement**

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## **IV. LA ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS (Ue)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone Ue correspond à des secteurs bâtis majoritairement d'équipements. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. »

### **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Article Ue 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les exploitations agricoles, les exploitations forestières,
- Pour la destination « habitation » : les logements,
- Pour la destination « commerce et activités de service » : l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma,
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition.

#### **Article Ue 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sans objet

#### **Article Ue 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article Ue 4 –Volumétrie et Implantation des constructions**

#### **1- Emprise au sol maximale**

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ue, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### **2- Volumétrie et hauteur maximale**

##### **Dispositions générales**

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faitage.

Les constructions peuvent être implantées à 10 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 2,50 mètres.

##### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

#### **3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un recul supérieur ou égal de 5 mètres à compter de l'alignement.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité de la construction principale.

##### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,

- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.),
- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants,

#### **4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être implantées :

- en contiguïté d'une limite séparative,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

##### **Dispositions particulières**

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

### **Article Ue 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **1- Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

#### **2- Traitement des façades**

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

#### **3- Traitement des toitures**

Sans objet

#### **4- Aménagement des clôtures et abords**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

#### **5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## Article Ue 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

### 1- Espaces de pleine terre

#### Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ue, l'emprise minimale de pleine terre n'est pas réglementée.

#### Dispositions particulières

Sans objet

### 2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont interdites. Les essences recommandées sont le charme, le houx, l'if, le troène commun, l'aubépine, le cornouiller sanguin, etc.

## Article Ue 7 – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en-dehors des voies publiques.

#### Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

| Destination                                    | Nombre de place  |
|--|--|
| Hébergement                                    | 1 place minimum pour 2 lits  |
| Artisanat, commerce de détail et vente directe | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher         |
| Hébergement hôtelier et touristique            | 1 place minimum pour 2 lits.   |
| Bureaux  | 1 place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

### **Article Ue 8 – Desserte par les voies publiques et privées**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

#### **2- Voirie**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

### **Article Ue 9 – Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Eaux pluviales**

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

#### **3- Assainissement**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## **V. LA ZONE URBAINE DES JARDINS (Uj)**

Extrait du rapport de présentation : « *La zone urbaine des jardins (Uj) concerne l'ensemble des jardins de qualité qui doivent être préservés pour leur qualité paysagère et environnementale* ».

### **Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Article Uj 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

Sont interdites toutes les destinations des constructions à l'exception de celles indiquées à l'article 2

#### **Article Uj 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Les annexes, les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher totale ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article Uj 3– Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article Uj 4–Volumétrie et Implantation des constructions**

#### **1- Emprise au sol maximale**

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Uj, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### **2- Volumétrie et hauteur maximale**

##### **Dispositions générales**

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faitage.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

##### **Dispositions particulières**

Sans objet

#### **3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal de 5 mètres à compter de l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dispositions particulières**

Sans objet

#### **4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

##### **Dispositions particulières**

Sans objet

## **Article Uj 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1- Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

### **2- Traitement des façades**

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

### **3- Traitement des toitures**

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative.

Sont interdits les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire.

### **4- Aménagement des clôtures et abords**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

### **5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

## **Article Uj 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

### **1- Espaces de pleine terre**

#### **Dispositions générales**

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Uj, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 80% de la superficie de l'ensemble du terrain.

#### **Dispositions particulières**

Sans objet

### **2- Aménagement des jardins**

Les haies et les jardins doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont interdites. Les essences recommandées sont le charme, le houx, l'if, le troène commun, l'aubépine, le cornouiller sanguin, etc.

## **Article Uj 7 – Stationnement**

Sans objet

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

### **Article Uj 8 – Desserte par les voies publiques et privées**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

#### **1- Accès**

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

#### **2- Voirie**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **Article Uj 9 – Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Eaux pluviales**

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

#### **3- Assainissement**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## **VI. LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (Ux)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone urbaine (Ux) ne peut accueillir que des installations ou équipements nécessaires aux besoins des activités artisanales et industrielles »

### **Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Article Ux 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les exploitations agricoles, les exploitations forestières,
- Pour la destination « habitation » : le logement, l'hébergement,
- Pour la destination « commerce et activités de service » : l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma,
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : les centres de congrès et d'exposition.

#### **Article Ux 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sans objet

#### **Article Ux 3– Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article Ux 4 –Volumétrie et Implantation des constructions**

#### **1- Emprise au sol maximale**

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ux, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### **2- Volumétrie et hauteur maximale**

##### **Dispositions générales**

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faitage.

Les constructions peuvent être implantées à 10 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics collectifs d'intérêt général.

##### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

#### **3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter à un recul :

- supérieur ou égal à 10 mètres à compter de l'alignement pour les constructions industrielles,
- supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement pour les locaux à usage de bureaux et d'artisanat.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain

contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,

#### **4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions doivent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

##### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

#### **Article Ux 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **1- Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains

##### **2- Traitement des façades**

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.

##### **3- Traitement des toitures**

Sans objet

#### **4- Aménagement des clôtures et abords**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf impératif de sécurité.

#### **5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

### **Article Ux 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Espaces de pleine terre**

##### **Dispositions générales**

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ux, l'emprise minimale de pleine terre n'est pas réglementée.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

### **Article Ux 7 – Stationnement**

#### **1- Stationnement des véhicules motorisés**

##### **Dispositions générales**

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

| <b>Destination</b>                             | <b>Nombre de place</b>   |
|--|--|
| Artisanat, commerce de détail et vente directe | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |
| Bureaux  | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |
| Industrie                                      | 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |

Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone devront faire l'objet d'un projet d'aménagement comprenant au moins 10% de zone plantée en pleine terre.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

### **Article Ux 8 – Desserte par les voies publiques et privées**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 6 mètres.

Pour les opérations de bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

#### **2- Voirie**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, situés à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

### **Article Ux 9 – Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Eaux pluviales**

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

#### **3- Assainissement**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## **VII. LA ZONE A URBANISER D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (1AUx)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone à urbaniser (1AUx) ne peut accueillir que des installations ou équipements nécessaires aux besoins des activités artisanales et industrielles »

### **Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Article 1AUx 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les exploitations agricoles, les exploitations forestières,
- Pour la destination « habitation » : le logement, l'hébergement,
- Pour la destination « commerce et activités de service » : l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma,
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : les centres de congrès et d'exposition.

#### **Article 1AUx 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sans objet

#### **Article 1AUx 3– Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article 1AUx 4 –Volumétrie et Implantation des constructions**

#### **1- Emprise au sol maximale**

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone 1AUx, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### **2- Volumétrie et hauteur maximale**

##### **Dispositions générales**

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faitage.

Les constructions peuvent être implantées à 10 mètres

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics collectifs d'intérêt général.

##### **Dispositions particulières**

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

#### **3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter à un recul :

- supérieur ou égal à 10 mètres à compter de l'alignement pour les constructions industrielles,
- supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement pour les locaux à usage de bureaux et d'artisanat.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain

contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,

#### **4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions doivent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

##### **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

#### **Article 1AUx 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **1- Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

##### **2- Traitement des façades**

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.

##### **3- Traitement des toitures**

Sans objet

#### **4- Aménagement des clôtures et abords**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf impératif de sécurité.

#### **5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique**

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

### **Article 1AUx 6 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Espaces de pleine terre**

##### **Dispositions générales**

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone 1AUx, l'emprise minimale de pleine terre n'est pas réglementée.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

### **Article 1AUx 7 – Stationnement**

#### **1- Stationnement des véhicules motorisés**

##### **Dispositions générales**

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

| <b>Destination</b>                             | <b>Nombre de place</b>   |
|--|--|
| Artisanat, commerce de détail et vente directe | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |
| Bureaux  | 1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |
| Industrie                                      | 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher |

Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone devront faire l'objet d'un projet d'aménagement comprenant au moins 10% de zone plantée en pleine terre.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

### **Article 1AUx 8 – Desserte par les voies publiques et privées**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 6 mètres.

Pour les opérations de bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

#### **2- Voirie**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, situés à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

### **Article 1AUx 9 – Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Eaux pluviales**

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

#### **3- Assainissement**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## VIII. LA ZONE AGRICOLE (A)

Extrait du rapport de présentation : « La zone Agricole (A) correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire de Dangers. Cette zone a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

La zone A comprend un secteur Ap protégé en raison de l'existence d'un cône de vue sur la Cathédrale Notre Dame de Chartres. »

### Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions

#### Article A 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Toutes les constructions sont interdites sauf celles qui sont autorisées à l'article A2.

#### Article A 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés en zone A :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole (logement de fonction, Coopérative d'Utilisation du matériel en Commun (CUMA), etc.) et à sa diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc.)
- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique :
  - o s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au document graphique,
  - o sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole,
  - o et sous réserve que le ou les logements créés présentent une surface de plancher au moins égale à 70 m<sup>2</sup> par logement et que les activités créées présentent une surface de plancher au moins égale à 15 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Sont autorisés en zone A et en secteur Ap :

- Les extensions, les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, les abris de jardins et les serres à condition :
  - o qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>,
  - o qu'elles respectent les règles de hauteur fixées à l'article A4,
  - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de construction existante.Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU.

#### Article A 3– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article A 4 –Volumétrie et Implantation des constructions**

#### **1- Emprise au sol maximale**

##### **Dispositions générales**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone A, l'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

L'emprise au sol maximale des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants à usage d'habitation autorisés ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

##### **Dispositions particulières**

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### **2- Volumétrie et hauteur maximale**

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage.

La hauteur de façade maximale pour les constructions est limitée à :

- 17 mètres pour les constructions à usage d'exploitation agricole,
- 8 mètres pour les autres constructions, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédente, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

#### **3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf en cas d'extension des bâtiments existants, les constructions doivent s'implanter :

- à 25 mètres de l'axe de la RD 939,
- à 15 mètres de l'axe des RD 125/2 et 342/5
- à 12 mètres des autres voies.

#### **4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

## **Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1- Intégration architecturale des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles seront localisées de manière à porter le moins possible atteinte aux perspectives paysagères.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

### **2- Traitement des façades**

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits doit se rapprocher dans tous les cas des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieurs sont prohibées.

### **3- Traitement des toitures**

Pour les constructions agricoles : sans objet

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pentes à minima, de forme simple. Les pentes admises étant entre 35° et 50°.

Les couvertures des constructions principales sont réalisées en tuiles plates, en ardoises ou en tuiles mécaniques, de teinte vieillie, non uniforme, d'aspect petit module.

Pour les annexes, extensions, les vérandas et les verrières, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative.

Pour les vérandas, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m<sup>2</sup>.

### **4- Aménagement des abords**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf impératif de sécurité.

Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

**Les murs bahuts sont autorisés.**

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. En partie basse, il sera prévu des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont interdites. Les essences recommandées sont le charme, le houx, l'if, le troène commun, l'aubépine, le cornouiller sanguin, etc.

## **Article A 6– Traitement environnemental**

Les nouvelles constructions devront être accompagnées de plantations arbustives de moyenne et haute tige sur leur périphérie immédiate afin de créer un phénomène de masque et atténuer leur perception dans le paysage.

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

## **Article A 7 – Stationnement**

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

### **Article A 8 – Desserte par les voies publiques et privées**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 8 mètres.

#### **2- Voirie**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

### **Article A 9 – Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **3- Assainissement**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## **IX. LA ZONE NATURELLE (N)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Sur le territoire de Dangers elle trouve son expression à travers la présence, des boisements qui ponctuent le territoire ».

### **Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Article N 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les exploitations agricoles, les exploitations forestières,
- Pour la destination « habitation » : le logement, l'hébergement à l'exception des dispositions indiquées à l'article 2,
- Pour la destination « commerce et activités de service » : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma,
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition.

#### **Article N 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions, les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, les abris de jardins et les serres à condition :
  - o qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>
  - o qu'elles respectent les règles de hauteur fixées à l'article N4,
  - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de construction existante.Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU.
- Les dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment de la réglementation départementale sanitaire,

#### **Article N 3– Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1- Emprise au sol maximale

##### Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone N, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

##### Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### 2- Volumétrie et hauteur maximale

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faitage.

Dans la zone N, les constructions autorisées ne peuvent dépasser 5 mètres

Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

#### 3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal de 5 mètres à compter de l'alignement.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres de l'alignement, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité de la construction principale.

#### 4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

### Article N 5 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 1- Intégration architecturale des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

#### 2- Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre sauf impératif de sécurité. En partie basse, il sera prévu des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Les murs bahuts sont autorisés.

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont interdites ainsi que les essences allergènes. Les essences recommandées sont le charme, le houx, l'if, le troène commun, l'aubépine, le cornouiller sanguin, etc.

#### **Article N 6 – Traitement environnemental**

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

#### **Article N 7 – Stationnement**

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

### **Article N 8 – Desserte par les voies publiques et privées**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

#### **1- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

#### **2- Voirie**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

### **Article N 9 – Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2- Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **3- Assainissement**

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## X. LEXIQUE

### **Abri de jardin :**

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **Accès :**

Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

- Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain)

### **Acrotère :**

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

### **Activités relevant du régime agricole :**

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

### Il s'agit (à titre d'information) :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

### **Alignement :**

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

### **Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non

à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Chambres d'hôtes :**

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface

**Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

**Construction principale :**

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**Débord de toiture :**

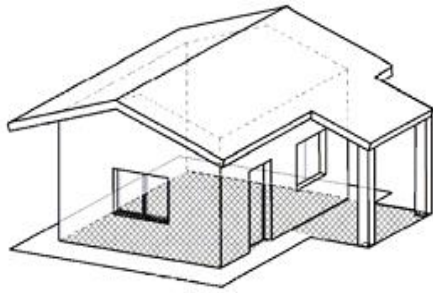
Un débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.

**Egout du toit :**

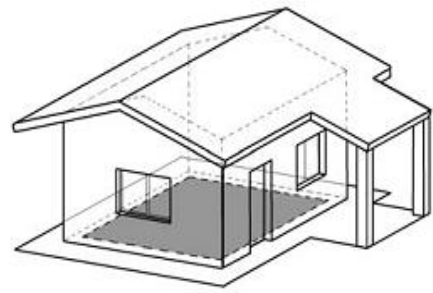
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à 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 encorbellements.



*Emprise au sol*



*surface de plancher*

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

#### **Equipements collectifs :**

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

#### **Espace de plaine terre (PLT) :**

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

#### **Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante).

#### **Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

#### **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

#### **Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

#### **Gîte rural :**

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

**Hauteur de construction :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction constitué d'une ou plusieurs unités foncières et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire :**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Modénature :**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *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.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

**Recul et retrait :**

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Saillie :**

Parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.).

**Sous-sol :**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

**Surface de plancher :**

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 stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voies ou emprises publiques :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

## Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### • Annexe :

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### • Bâtiment :

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- -soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### • Construction :

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, postes de transformation, canalisations, ...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

### • Construction existante :

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction édiflée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet est considérée comme légalement construite.

- **Emprise au sol :**

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension :**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contigüité avec la construction principale existante. Sont considérées comme contigües les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Façade :**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillis (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...)

Les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions de l'article L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 s'appliquent.

- **Gabarit :**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut être ainsi utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur :**

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de références servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité.

Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pente.

- **Limites séparatives :**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les Plu(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire :**

Les locaux accessoires dépendent ou font partie intégrante d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage, laverie d'une résidence étudiante...

De plus conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques :**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...)

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...