

Commune du  
**Gué de Longroi**

Eure-et-Loir

19 rue de la Mairie 28700 Le Gué de Longroi- Tél : 02 37 90 91 82 - Courriel : mairieguedelongroi@orange.fr

## Plan Local d'Urbanisme



### REGLEMENT

# 4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 novembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 18 octobre 2018
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 10 avril au 15 mai 2019
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2019

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil communautaire  
des Portes Euréliennes d'Ile-de-France  
du 11 juillet 2019  
approuvant le plan local d'urbanisme  
de la commune du Gué de Longroi

La Présidente,

PHASE :

**Approbation**

 **en perspective**  
urbanisme & aménagement

Commune de

# **Le Gué de Longroi**

Département de l'Eure et Loir

## **Plan Local d'Urbanisme**

### **Règlement**

## Sommaire

<b>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	10
5.7	Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation	12
<b>LA ZONE URBAINE D'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
Emprise au sol maximale		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>LA ZONE URBAINE D'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 Ub4 :	Volumétrie et Implantation des constructions	20
Article Ub 5 :	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Article Ub 6 :	Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	23

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>LA ZONE URBAINE DE JARDINS (UJ)</b>	<b>25</b>
<b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>	<b>25</b>
Article Uj1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits	25
Article Uj3 : Mixité fonctionnelle et sociale	25
<b>Chapitre 2-Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>26</b>
Article Uj 4 : Volumétrie et Implantation des constructions	26
Article Uj 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Article Uj 6 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	27
Article Uj 7 : Stationnement	27
<b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>	<b>28</b>
Article Uj 8 : Desserte par les voies publiques et privées	28
Article Uj 9 : Desserte par les réseaux	28
<b>LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (UX)</b>	<b>29</b>
<b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>	<b>29</b>
Article Ux1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits	29
Article Ux2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	29
Article Ux3 : Mixité fonctionnelle et sociale	29
<b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>30</b>
Article Ux4 : Volumétrie et implantation des constructions	30
Article Ux 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
Article Ux 6 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	31
Article Ux 7 : Stationnement	31
<b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>	<b>32</b>
Article Ux 8 : Desserte par les voies publiques et privées	32
Article Ux 9 : Desserte par les réseaux	32
<b>LA ZONE A URBANISER A COURT TERME A DOMINANTE HABITAT (1AU)</b>	<b>33</b>
<b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>	<b>33</b>
Article 1AU1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits	33
Article 1AU2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	33
Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale	33
<b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>34</b>
Article 1AU 4 : Volumétrie et Implantation des constructions	34
Article 1AU 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
Article 1AU 6 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	37

Article 1AU 7 : Stationnement	37
<b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>	<b>38</b>
Article 1AU 8 : Desserte par les voies publiques et privées	38
Article 1AU 9 : Desserte par les réseaux	38
<b>LA ZONE AGRICOLE (A)</b>	<b>39</b>
<b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>	<b>39</b>
Article A1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits	39
Article A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	39
Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale	39
<b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>40</b>
Article A 4 : Volumétrie et Implantation des constructions	40
Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Article A6 : traitement environnemental	42
Article A7 : Stationnement	42
<b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>	<b>43</b>
Article A8 : Desserte par les voies publiques et privées	43
Article A9 : Desserte par les réseaux	43
<b>LA ZONE NATURELLE (N)</b>	<b>44</b>
<b>Chapitre 1-Affectation des sols et destinations des constructions</b>	<b>44</b>
Article N1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits	44
Article N2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	44
Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale	44
<b>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>45</b>
Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions	45
Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
Article N6 : Traitement environnemental	45
Article N7 : Stationnement	45
<b>Chapitre 3 - Equipements et réseaux</b>	<b>46</b>
Article N8 : Desserte par les voies publiques et privées	46
Article N9 : Desserte par les réseaux	46
<b>LEXIQUE (DEFINITIONS JURIDIQUES)</b>	<b>47</b>

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1 : Avant-propos**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Gué de Longroi 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 du Gué de Longroi 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** 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** qui délimite le tissu bâti ancien du village
- **La zone Ub** qui comprend les constructions édifiées depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui.
- **La zone Uj** qui recouvre les espaces de jardins au sein de l'espace aggloméré
- **La zone Ux** qui comprend les zones d'activités

- **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 1AU** qui est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes à dominante habitat,

- **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 secteur Ap** concerne la zone agricole concernée par le cône de vue sur la Cathédrale Notre Dame de Chartres

- **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 ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ». (Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). »

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

- **Le secteur NI** concerne la zone naturelle à vocation d'équipements.

## 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 du conseil communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

### B. Edification des clôtures

Toute édification de clôtures 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 du conseil communautaire 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 du Gué-de-Longroi 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 de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 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 syndicat de ramassage des ordures ménagères en matière de collecte.

- 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
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 Ier 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 Ier 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).

### D. Zones humides

Au niveau intercommunal, la convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, [www.ramsar.org](http://www.ramsar.org).

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu et de type de zone humides.

### E. Zones inondables

Le secteur « i » correspond au à la zone inondable de la vallée de la Voise.

A ce titre, certaines dispositions réglementaires édictées dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

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

### A. Espaces et équipements publics

#### 1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
  - o La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

#### 2. Projets urbains

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.

### 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.

## **LA ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN (UA)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone urbaine habitat (Ua) regroupe les constructions anciennes du Gué de Longroi. Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changement 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**

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

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

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Dans la zone de bruit identifiée au document graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (établissements d'enseignement et de la santé, hôtels, bureaux, etc.) doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015.
- Dans la zone inondable identifiée au document graphique, les constructions et installations admises sont admises aux conditions suivantes :
  - o Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
  - o Les constructions nouvelles et clôtures pleines ne seront pas implantées à moins de 15 m de la berge,
  - o Le plancher haut des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
  - o Les sous-sols sont interdits,
  - o Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
  - o Les remblais ne sont pas autorisés.

#### **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.

#### 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 ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

##### Dispositions particulières

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

#### 1- Hauteur maximale

##### Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage et à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 10 mètres maximum (7 m à l'égout du toit)

Les annexes peuvent être édifiées à 5 mètres maximum (3 m à l'égout du toit)

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 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements 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.

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

##### Dispositions générales

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement.

Néanmoins, elles peuvent s'implanter en recul d'un minimum de 2 mètres lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe.

Les constructions annexes de type abris de jardin doivent s'implanter en recul d'un minimum de 5 mètres 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

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.

## 3- 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 principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives.

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres de la dite limite.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées en limites séparatives.

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions annexes doivent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètres de la dite limite.

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 :
  - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
  - o 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 Ua 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4- 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 du bourg.

### 5- 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 anciennes existantes dans l'environnement.

Les enduits ou parements de teintes vives et grises sont à proscrire ; les enduits doivent être dans des tons ocrés, beige en référence avec les teintes des matériaux naturels locaux (pierre et sables).

Dans le cas d'une restauration de construction ancienne existante, seuls les pierres de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents. Les façades en bauge sont autorisées.

Les joints affleurent le nu de la façade et ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les maçonneries enduites doivent être talochées et ne pas comprendre de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc.

### 6- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera d'environ 40°.

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera d'environ 30°. Le toit à deux pentes est exigé.

Pour les extensions, les abris de jardin, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum.

Les couvertures des constructions principales sont obligatoirement réalisées :

- en tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup> environ)
- en ardoises

Sont interdits pour tout type de construction le bac-acier et/ou la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilations sont à regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont obligatoirement constitués sur les versants visibles depuis le domaine public par les lucarnes à croupe ou à fronton. Sur les espaces non visibles de l'espace public, des châssis vitrés posés dans la pente du toit peuvent être autorisés.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières, sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine). Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5<sup>ème</sup>. La largeur maximum de la façade de la lucarne est 1,10 m.

### 7- 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 vues depuis les voies et emprises publiques doivent être constitués, soient :

- de haies vives doublées ou non de grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres,

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres et une épaisseur minimale de 0,30 mètre. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.
- d'une clôture à claire-voie doublée de haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## 8- 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 n'est pas fixée.

#### Dispositions particulières

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

### 2- Aménagement des jardins

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

## 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.

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 par logement
Artisanat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40 m <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.
- 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 dans les cas suivants :
  - en l'absence de réseau de voirie,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### 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.

## **LA ZONE URBAINE D'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 Ub 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

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

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Dans la zone de bruit identifiée au document graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (établissements d'enseignement et de la santé, hôtels, bureaux, etc.) doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015.
- Dans la zone inondable identifiée au document graphique, les constructions et installations admises sont admises aux conditions suivantes :
  - o Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
  - o Les constructions nouvelles et clôtures pleines ne seront pas implantées à moins de 15 m de la berge,
  - o Le plancher haut des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
  - o Les sous-sols sont interdits,
  - o Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
  - o Les remblais ne sont pas autorisés.

#### **Article Ub 3 : 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 secteur Ub, l'emprise au sol ne peut excéder 20% 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 faîtage ou au sommet du bâtiment et à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 mètres maximum (6 m à l'égout du toit)

Les annexes peuvent être édifiées à 5 mètres maximum (3 m à l'égout du toit)

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 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements 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 principales doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres et inférieur ou égal à 30 mètres de l'alignement.

Les constructions annexes de type abris de jardin doivent s'implanter en recul d'un minimum de 5 mètres de l'alignement.

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,
- 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 principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres de la dite limite.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées en limites séparatives.

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions annexes doivent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètres de la dite limite.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées 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 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 du bourg.

### 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.

D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

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 enduits ou parements de teintes vives et grises sont à proscrire ; les enduits doivent être dans des tons ocrés, beige en référence avec les teintes des matériaux naturels locaux (pierre et sables).

### 3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera d'environ 40°.

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si leur surface est végétalisée et si elles ne portent pas atteinte à leur environnement.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera d'environ 30°. Le toit à deux pentes est exigé

Pour les extensions, les abris de jardin, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum.

Sont interdits pour tout type de construction le bac-acier et/ou la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les couvertures des toitures à pente des constructions principales sont obligatoirement réalisées :

- en tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup> environ)
- en tuiles mécaniques petit moule (22 unités au m<sup>2</sup> environ)

Les percements en toitures sont obligatoirement constitués sur les versants visibles depuis le domaine public par les lucarnes à croupe ou à fronton. Sur les espaces non visibles de l'espace public, des châssis vitrés posés dans la pente du toit peuvent être autorisés.

### 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 vues depuis les voies et emprises publiques doivent être constitués, soient :

- de haies vives doublées ou non de grillages d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- d'une clôture à claire-voie doublées ou non de haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les dispositifs mis en œuvre doivent veiller à ne pas perturber le passage de la petite faune.

### 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 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- 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 à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

## 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.

Dans le cas d'une extension, d'une 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	3 places minimum par logement
Bureaux	1 place minimum par tranche de 60m <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 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.

## **LA ZONE URBAINE DE JARDINS (UJ)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone Uj correspond aux jardins remarquables situés au sein de l'espace aggloméré ».

### **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 occupations ou utilisations des sols 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 soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans la zone inondable identifiée au document graphique, les constructions et installations admises sont admises aux conditions suivantes :
  - o Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
  - o Les constructions nouvelles et clôtures pleines ne seront pas implantées à moins de 15 m de la berge,
  - o Le plancher haut des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
  - o Les sous-sols sont interdits,
  - o Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
  - o Les remblais ne sont pas autorisés.

#### **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

#### 5- 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 secteur Uj, l'emprise au sol ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

##### Dispositions particulières

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

#### 6- Volumétrie et hauteur maximale

##### Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment et à l'égout du toit.

Les constructions peuvent être édifiées à 5 mètres maximum (3m à l'égout du toit).

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements 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.

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

##### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres 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

#### 8- 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 s'implanter :

- sur une limite séparative
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres de la dite limite.

### Article Uj 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des jardins

## 2- Traitement des façades

Une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

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

Sont interdits pour tout type de construction le bac-acier et/ou la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique 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.

Les clôtures sur voie publique doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre.

## 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 90% de la superficie 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 composées de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

## 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

- 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.

### 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.

## **LA ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (UX)**

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone dédiée aux activités industrielles. La zone Ux ne peut alors accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins de l'activité ».

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

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

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées au logement
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les équipements sportifs

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

- Dans la zone de bruit identifiée au document graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (établissements d'enseignement et de la santé, hôtels, bureaux, etc.) doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015.

#### **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 n'est pas réglementée

##### Dispositions particulières

Sans objet

#### 2- Hauteur maximale

##### Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au faîtage ou au sommet du bâtiment.

Les constructions peuvent être édifiées 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.

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

##### Dispositions particulières

Sans objet

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

##### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul égal ou supérieur à 5 mètres 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

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 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 constructions doivent être édifiées en retrait de la limite séparative sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres de la dite limite.

**Dispositions particulières**

Sans objet

**Article Ux 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****1- Intégration architecturales 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**

Les toitures ne pourront pas être réfléchissantes ou brillantes. Pour les éléments ponctuels de type véranda ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

**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 1,80 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.

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

Sans objet

**Article Ux 7 : Stationnement**

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

## 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 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 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.

## **LA ZONE A URBANISER A COURT TERME A DOMINANTE HABITAT (1AU)**

Extrait du rapport de présentation : « La zone 1AU correspond à des secteurs à aménager et se voit destinée prioritairement à l'habitat. »

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

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

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- La restauration
- Les commerces de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

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

- Les constructions destinées aux bureaux, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

#### **Article 1AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

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

### Article 1AU 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 1AU, l'emprise au sol 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- Volumétrie et hauteur maximale

##### Dispositions générales

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

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 8 mètres (5 m à l'égout du toit)

Les annexes peuvent être édifiées à 5 mètres maximum (3m à l'égout du toit)

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 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements 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 principales doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres et inférieur ou égal à 30 mètres de l'alignement.

Les constructions annexes de type abris de jardin doivent s'implanter en recul supérieur ou égal à 5 mètres 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

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 principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres de la dite limite.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées en limites séparatives.

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions annexes peuvent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre de la dite limite.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées 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 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 1AU 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 des lieux.

## 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.

D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

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 enduits ou parements de teintes vives et grises sont à proscrire ; les enduits doivent être dans des tons ocrés, beige en référence avec les teintes des matériaux naturels locaux (pierre et sables).

## 3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera d'environ 40°.

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si leur surface est végétalisée et si elles ne portent pas atteinte à leur environnement.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera d'environ 30°. Le toit à deux pentes est exigé

Pour les extensions, les abris de jardin, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum.

Sont interdits pour tout type de construction le bac-acier et/ou la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les couvertures des toitures à pente des constructions principales sont obligatoirement réalisées :

- en tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup> environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 unités au m<sup>2</sup> environ),
- en ardoises.

Les percements en toitures sont obligatoirement constitués sur les versants visibles depuis le domaine public par les lucarnes à croupe ou à fronton. Sur les espaces non visibles de l'espace public, des châssis vitrés posés dans la pente du toit peuvent être autorisés.

## 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 vues depuis les voies et emprises publiques doivent être constitués, soient :

- de haies vives doublées ou non de grillages d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- d'une clôture à claire-voie doublées ou non de haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

## 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 1AU 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 1AU, 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.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

## Article 1AU 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.

Dans le cas d'une extension, d'une 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	3 places minimum par logement
Bureau	1 place minimum par tranche de 60m <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 1AU 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. ? demande aux voisins, droit de passage
- 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 1AU 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.

## 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 du Gué de Longroi. Cette zone a pour vocation de préserver des terres agricoles et d'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 autorisées en zone A :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc.)
- Les changements de destination des bâtiments agricoles au titre de l'article L.151-11-2<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole,
- 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% de la surface de plancher existante,
  - 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 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,
- Dans la zone de bruit identifiée au document graphique, les constructions à usage d'habitation ou recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (établissements d'enseignement et de la santé, hôtels, bureaux, etc.) doivent bénéficier d'un isolement phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015,
- Dans la zone inondable identifiée au document graphique, les constructions et installations admises sont admises aux conditions suivantes :
  - o Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
  - o Les constructions nouvelles et clôtures pleines ne seront pas implantées à moins de 15 m de la berge,
  - o Le plancher haut des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
  - o Les sous-sols sont interdits,
  - o Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
  - o Les remblais ne sont pas autorisés.

#### 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.

##### 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 et à l'égout du toit.

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, la hauteur de façade est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation (6 m à l'égout de toit),
- 5 m pour les annexes des constructions à usage d'habitation (3 m à l'égout du toit)

Pour les constructions agricoles, 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.

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 1,50 mètres.

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

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

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

Lorsqu'une construction existante est implantée à un recul inférieur à 10 mètres 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.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres d'une limite séparative.

## 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 du paysage.

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.

### 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 anciennes existantes dans l'environnement.

Les enduits ou parements de teintes vives et grises sont à proscrire ; les enduits doivent être dans des tons ocrés, beige en référence avec les teintes des matériaux naturels locaux (pierre et sables).

Dans le cas d'une restauration de construction ancienne existante, seuls les pierres de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents. Les façades en bauge sont autorisées.

Les joints affleurent le nu de la façade et ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les maçonneries enduites doivent être talochées et ne pas comprendre de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc.

### 3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera d'environ 40°.

Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes.

Pour les les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera d'environ 30°. Le toit à deux pentes est exigé.

Pour les extensions, les abris de jardin, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum.

Les couvertures des constructions principales sont obligatoirement réalisées :

- en tuiles plates (60 à 80 unités au m<sup>2</sup> environ)
- en ardoise

Sont interdits pour tout type de construction le bac-acier et/ou la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilations sont à regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont obligatoirement constitués sur les versants visibles depuis le domaine public par les lucarnes à croupe ou à fronton. Sur les espaces non visibles de l'espace public, des châssis vitrés posés dans la pente du toit peuvent être autorisés.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières, sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine). Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5<sup>ème</sup>. La largeur maximum de la façade de la lucarne est 1,10 m.

### 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.

Les murs et dispositifs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes ou des palissades et claustra en bois.

#### **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 A 6 : traitement environnemental**

Les constructions et aménagements veilleront à favoriser le maintien ou le remplacement des plantations existantes.

#### **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.

<b>Destination</b>	<b>Nombre de place</b>
Logement	2 places minimum par logement

En cas de changement de destination des constructions agricoles pour le commerce et l'habitat, il devra être prévu 1 place par 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

## 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.

#### 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.

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 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.

## 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. Le secteur NI correspond à la zone de loisirs ».

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

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

- Les constructions destinées au logement
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de commerce de détail
- Les constructions nouvelles de restauration
- Les constructions nouvelles de commerce de gros
- Les activités de service avec accueil clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux de bureaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- 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

- des 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 soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de construction existante.
- des 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
- Dans la zone inondable identifiée au document graphique, les constructions et installations admises sont admises aux conditions suivantes :
  - o Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
  - o Les constructions nouvelles et clôtures pleines ne seront pas implantées à moins de 15 m de la berge,
  - o Le plancher haut des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
  - o Les sous-sols sont interdits,
  - o Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
  - o Les remblais ne sont pas autorisés.

#### 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.

Dans la zone NI, l'emprise au sol ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

#### 2- Volumétrie et hauteur maximale

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

En zone N, la hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation (6 m à l'égout de toit),
- 5 m pour les annexes des constructions à usage d'habitation (3 m à l'égout du toit)

Dans la zone NI, les constructions autorisées ne pourront dépasser 10 mètres de hauteur en tout point de la construction.

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

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 6 mètres de l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 6 mètres d'une limite séparative.

### 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 2,00 mètres sauf impératif de sécurité.

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

### 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

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.

#### 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.

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 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.

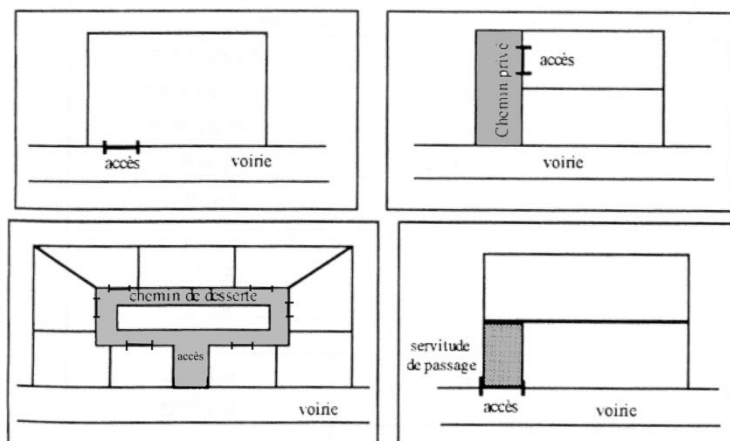
## LEXIQUE (DÉFINITIONS JURIDIQUES)

### Abri de jardin :

Petite construction annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



### 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.

### Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Cette notion recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens

### 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.

**Artisanat et commerce de détail :**

Cette notion recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

**Autres équipements recevant du public :**

Cette notion recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

**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.

**Bureau :**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**Centre de congrès et d'exposition**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**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.

**Cinéma :**

Cette notion recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**Commerce de gros :**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**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 :**

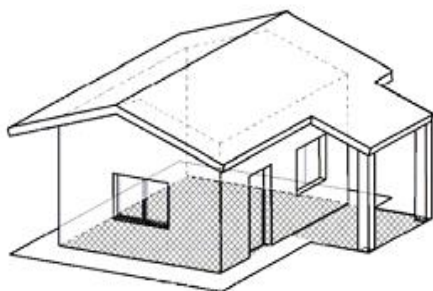
Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**Egout du toit :**

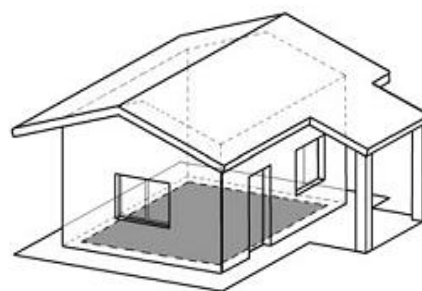
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**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).

**Entrepôt :**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

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.

**Équipements sportifs :**

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public

**Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :**

Cette notion recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**Exploitation agricole :** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

**Exploitation forestière :** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

Les espaces de plaine 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.

**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 attribué de manière autonome par l'association le Relai 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.

**Hébergement :**

Cette notion recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

**Hébergement hôtelier et touristique :**

Cette notion recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**Industrie :**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**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.

**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :**

Cette notion recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :**

Cela recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**Logement**

Cette notion recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

**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 démoli 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.

**Sous-sol :**

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

**Restauration :**

Cette notion recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**Salles d'art et de spectacles :**

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**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 contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës 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 esthétiques 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 L 111-16 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...