

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Garancières-en-Beauce

3^e modification du plan local d'urbanisme

Plu prescrit le 29 mars 2010
Plu arrêté le 12 juillet 2011
Plu approuvé le 27 mars 2012

1^{re} modification approuvée le 20 octobre
2012

2^e modification approuvée le
18 février 2014

3^e modification approuvée le 20 décembre
2016



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 20 décembre 2016
approuvant la troisième modification du
plan local d'urbanisme de la commune de
Garancières-en-Beauce

Le maire, Laurent Clémentoni

Règlement

Date :

15 décembre 2016

Phase :

Approbation

4

Mairie de **Garancières-en-Beauce** (28700) tél : 02 37 24 61 47 / fax : 02 37 24 63 91

courriel : mairie.garancieres.en.beauce@wanadoo.fr

Gilson et associés Sas, Urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	7
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ux	12
Chapitre III - Règles applicables au secteur Uxa	15
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	18
Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU.....	19
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	23
Chapitre V - Règles applicables à la zone A.....	24
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	29
Chapitre VI - Règles applicables à la zone Nj.....	30
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	33
Annexe 2 Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance règlementaire	39

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Garancières-en-Beauce (Eure-et-Loir).

Article 2 Dispositions générales à toutes les zones du Plu

Dispositions générales concernant les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre système individuel d'exploitation d'énergie renouvelable

Toutes les règles du présent règlement sauf les dispositions générales et les articles 1, 2, 6 et 7, ne s'appliqueront pas sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Dispositions générales en matière d'aires de stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le stationnement des deux-roues.

Stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure ;
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être maintenues à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Dispositions générales concernant les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme

Les éléments (boisements, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. S'il est autorisé, l'abattage partiel ou total des végétaux sera subordonné à des plantations nouvelles en quantité et qualité équivalente.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : **Ua, Ux et Uxa** ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone : **1AU** ;
- la zone agricole désignée par l'indice **A** et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, elle comprend le secteur **Ah** dédiés aux secteurs habités de la zone agricole ;
- la zone naturelle désignée par l'indice **Nj** auquel s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Section II	Conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Supprimé

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Cette zone correspond au village.

Les dispositions générales doivent également être consultées.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
- L'aménagement de terrains de camping
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- Les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités
- Les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à destination d'abri pour animaux

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, hôtelier si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- Les constructions à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions de constructions existantes ;
- Les travaux, installations et aménagements à destination agricole.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées à la page 3

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics à la page 4

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions principales, extensions et annexes accolées, ainsi que les annexes non accolées d'une superficie au sol supérieure ou égale à 12 m² :

ces constructions doivent être implantées à l'alignement ; néanmoins elles pourront être édifiées en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 3 m dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
- ou lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par des clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua 11,

- ou, dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation pourra être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Par rapport à l'alignement, la distance mesurée en tout point de la construction principale doit être inférieure ou égale à 50 m.

Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure à 12 m²

ces constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

ils doivent être édifiés soit à l'alignement soit en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction à édifier mesurée entre le terrain naturel avant travaux et l'épout du toit, avec un minimum de 2 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : ils seront implantés soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise maximum des constructions sur la parcelle ne pourra dépasser 50 % ; cette règle ne s'applique pas en cas de changement d'affectation, de transformation de locaux, d'amélioration du confort, de construction d'une annexe (comme un garage ...).

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction entre le terrain naturel avant travaux et l'épout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Ua 11.1 - Prescriptions générales

Voir les Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords à la page 4

Sauf pour les clôtures et les dispositions spécifiques supplémentaires concernant les constructions identifiées au titre l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pente des toitures

- **Constructions principales** : leurs toitures comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale ;
- **Extensions, annexes, vérandas et verrières** : article non réglementé.

Aspect des couvertures

Les tuiles de teinte noire ou flammée sont interdites.

- **Constructions principales, annexes accolées et extensions** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum) ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en tout matériau similaire d'aspect.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les lucarnes retroussées¹, les outeaux² et les lucarnes rampantes³ sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré.

- **Annexes non accolées d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m²** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum) ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en tout matériau similaire d'aspect.
- **Annexes non accolées d'une superficie au sol supérieure à 12 m² et inférieure à 20 m²** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum), en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite), en bardeaux d'asphalte de teinte noire, ou en tout matériau similaire d'aspect.
- **Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure ou égale à 12 m²** : les matériaux de couverture devront être de teinte ardoise ou rouge brun. La tôle ondulée petites ondes, la tôle métallique galvanisée sont interdites.
- **Vérandas et verrières** : le verre et les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

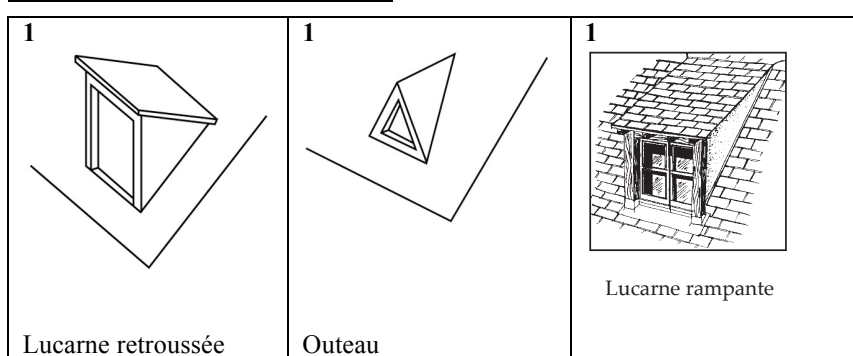
Aspect des façades

Le blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries et les huisseries.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,20 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;



- les murs bahuts surmontés ou non d'un barreaudage ou de lisses, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en métal doublés ou non de haies végétales composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Le long des limites séparatives avec les zones A et Nj, seules les haies composées des essences définies à l'article 13, doublées ou non de grillage ou de treillage métallique de teinte sombre et de 2 m de hauteur maximum sont autorisées ; les planches de ciment de plus de 0,50 m hors sol sont interdites.

Ua 11.2 - Dispositions spécifiques supplémentaires concernant les constructions identifiées au titre l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme,

Elles sont repérées sur le document graphique du règlement.

Architecture et volumétrie :

l'architecture et la volumétrie des constructions doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils...

Façades :

pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, ...). Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc sont proscrits.

Les volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Nouveaux percements : la création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, l'appareillage et l'aspect des baies anciennes existantes doit être respecté.

Vérandas : les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Murs :

Ils devront être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

Les percements sont toutefois autorisés si leur largeur est inférieure ou égale à 5 m.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Constructions à destination d'habitation : il est demandé au minimum 2 places par logement sur la parcelle.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : par exemple le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès

(*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 **Supprimé**

Article Ua 15 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

Article Ua 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles et artisanales.
Les dispositions générales doivent également être consultées.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination d'habitation, leurs annexes et extensions
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
- L'aménagement de terrains de camping
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- L'ouverture et exploitation de carrières
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les garages collectifs de caravanes
- Les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à destination d'abri pour animaux

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Article non réglementé.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées à la page 3

Tout accès direct est interdit sur la Rd 191.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics à la page 4

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la route départementale n° 191

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la route départementale n° 17

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m comptés par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés par rapport à l'alignement.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 5 m mesurés à l'égout du toit

Elles peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Constructions d'une hauteur supérieure à 5 m mesurés à l'égout du toit

Elles doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 15 m.

Un dépassement de hauteur limité à 5 m supplémentaires pourra être admis pour les ouvrages techniques tels que cheminées, local machinerie, installation de production d'énergie, etc. de même que pour des silos.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants de même qu'en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Voir les Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords à la page 4.

Sauf pour les clôtures, toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Façades

Les matériaux de façade et de couverture seront de teinte sombre et mate.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont

- les grillages et treillages en métal de teinte sombre et mate, doublés ou non de haies végétales composées d'essences locales décrites à l'article 13 ;
- les murs de teinte sombre et mate.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Voir les Dispositions générales en matières d'aire de stationnement à la page 4

Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : par exemple le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Supprimé

Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre III - Règles applicables au secteur Uxa

Ce secteur correspond à l'extension d'une activité logistique installée en zone Ux.
Les dispositions générales doivent également être consultées.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uxa 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article Uxa 2.

Article Uxa 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises, sous réserve qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- 1 - les constructions et installations à vocation principale d'entrepôt ;
- 2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aires de stationnement si elles sont nécessaires aux activités autorisées,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
 - les constructions à destination de bureau si elles sont nécessaires aux activités autorisées,
 - les installations photovoltaïques au sol si elles sont nécessaires aux activités autorisées.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uxa 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées à la page 3

Tout accès direct est interdit sur la Rd 191.

Article Uxa 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics à la page 4

Article Uxa 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uxa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la route départementale n° 17 :

les constructions d'une superficie au sol inférieure ou égale à 200 m² doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m comptés par rapport à l'alignement.

Les constructions d'une superficie au sol supérieure à 200 m² doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies et emprises publiques :

les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m comptés par rapport à l'alignement.

Article Uxa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toutes constructions

Elles seront implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction à édifier mesurée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

Ils seront implantés soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Article Uxa 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uxa 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uxa 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 18 m.

Article Uxa 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Voir les Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords à la page 4.

Couvertures et façades

Les matériaux de façade et de couverture seront de teinte sombre et mate ; cette disposition ne concerne pas les panneaux solaires et photovoltaïques.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont

- les grillages et treillages en métal de teinte sombre et mate, doublés ou non de haies végétales composées d'essences locales décrites à l'article 13 ;
- les murs de teinte sombre et mate.

Article Uxa 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Voir les Dispositions générales en matière d'aire de stationnement à la page 4

Article Uxa 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Seules les essences indigènes sont autorisées : par exemple le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uxa 14 Supprimé

Article Uxa 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Uxa 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future principalement destinée à l'habitat.

Dans le secteur de **mixité sociale** figurant au document graphique sous une légende particulière, une proportion minimum de 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État doit être assurée.

Les dispositions générales doivent également être consultées.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admises, sous réserve que :

- il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (Zac, projet urbain partenarial, permis de construire groupé...) compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- et que les possibilités d'opération sur toutes les parcelles voisines soient préservées,

1 - les opérations d'urbanisation à vocation principale d'habitat ;

2 - sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur en termes de nuisances et d'aspect extérieur et sous réserve de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les constructions à destination d'artisanat, commerce ou de bureau de même que les constructions et installations annexes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées à la page 3

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics à la page 4

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions principales :

la façade (ou le pignon) de la construction principale doit être implantée à l'alignement ou à une distance égale ou inférieure à 5 m comptée par rapport à l'alignement.

Par rapport à l'alignement, la distance mesurée en tout point d'une construction principale doit être inférieure ou égale à 15 m.

Extensions et annexes accolées, annexes non accolées d'une superficie au sol supérieure ou égale à 12 m² :

ces constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure à 12 m²

ces constructions doivent être édifiées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

ils doivent être édifiés soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

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

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 mètres.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Voir les Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords à la page 4.

Pente des toitures

- **Constructions principales** : leurs toitures comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- **Extensions, annexes, vérandas et verrières** : article non réglementé.

Aspect des couvertures

Les tuiles de teinte noire ou flammée sont interdites.

- **Constructions principales, annexes accolées et extensions** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum) ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en tout matériau similaire d'aspect.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les lucarnes retroussées⁴, les outeaux⁵ et les lucarnes rampantes⁶ sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré.

- **Annexes non accolées d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m²** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum) ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en tout matériau similaire d'aspect.
- **Annexes non accolées d'une superficie au sol supérieure à 12 m² et inférieure à 20 m²** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum), en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite), en bardeaux d'asphalte de teinte noire, ou en tout matériau similaire d'aspect.
- **Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure ou égale à 12 m²** : les matériaux de couverture devront être de teinte ardoise ou rouge brun. La tôle ondulée petites ondes, la tôle métallique galvanisée sont interdites.
- **Vérandas et verrières** : le verre et les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Aspect des façades

Le blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries et les huisseries.

Clôtures

- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,20 m ;
- les murs bahuts surmontés ou non d'un barreaudage ou de lisses, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en métal doublés ou non de haies végétales composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Le long des limites séparatives avec les zones A et Nj, seules les haies composées des essences définies à l'article 13, doublées ou non de grillage ou de treillage métallique de teinte sombre et de 2 m de hauteur maximum sont autorisées ; les planches de ciment de plus de 0,50 m hors sol sont interdites.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

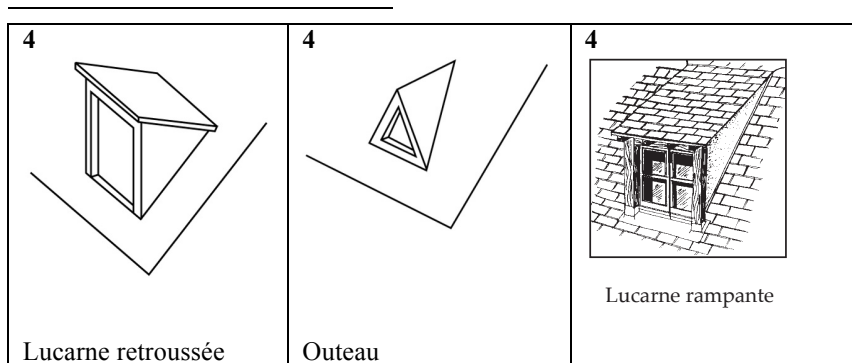
Voir les Dispositions générales en matières d'aire de stationnement à la page 4

Constructions d'habitation :

il sera créé sur la parcelle au moins 2 places de stationnement par logement.

Annexes et extensions ne créant pas de logement supplémentaire :

article non réglementé.



Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : par exemple le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Supprimé

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*. Elle comprend le secteur **Ah** dédié au secteur bâti de la zone agricole.

Les dispositions générales doivent également être consultées.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et d'être situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.

En plus des occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, sont en plus autorisées dans le **secteur Ah** :

- les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation si leur superficie au sol est inférieure à 40 m².

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées à la page 3

Tout accès direct est interdit sur la Rd 191

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics à la page 4

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la route départementale n° 191

les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés par rapport à l'alignement.

Le long de la route départementale n° 17

les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m comptés par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies et emprises publiques

les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m comptés par rapport à l'alignement.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 13 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

A 11.1 – Prescriptions générales

Voir les Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords à la page 4.

Pente des toitures des constructions à destination d'habitation

- **Constructions principales** : leurs toitures comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale ;
- **Extensions, annexes, vérandas et verrières** : article non réglementé.

Aspect des couvertures des constructions à destination d'habitation

Les tuiles de teinte noire ou flammée sont interdites.

- **Constructions principales, annexes non accolées d'une superficie au sol supérieure ou égale à 20 m², annexes accolées et extensions** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum) ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en tout matériau similaire d'aspect.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les lucarnes retroussées⁷, les outeaux⁸ et les lucarnes rampantes⁹ sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré.

- **Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure à 20 m²** : les matériaux de couverture devront être de teinte ardoise ou rouge brun. La tôle ondulée petites ondes, la tôle métallique galvanisée ainsi que les bardeaux d'asphalte sont interdits.

- **Vérandas et verrières** : le verre et les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Aspect des couvertures des constructions à destination agricole

Les couvertures seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques. La tôle ondulée petites ondes et la tôle métallique galvanisée sont interdites.

Aspect des façades des constructions à destination d'habitation

Le blanc pur est interdit sauf pour les menuiseries et les huisseries.

Aspect des façades des constructions à destination agricole

Les façades seront de teinte sombre et mate, exception fait pour les silos métalliques.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,20 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les murs bahuts surmontés ou non d'un barreaudage ou de lisses, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les grillages et treillages en métal doublés ou non de haies végétales composées d'essences locales décrites à l'article 13.

A 11.2 - Dispositions spécifiques supplémentaires concernant les constructions identifiées au titre l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme,

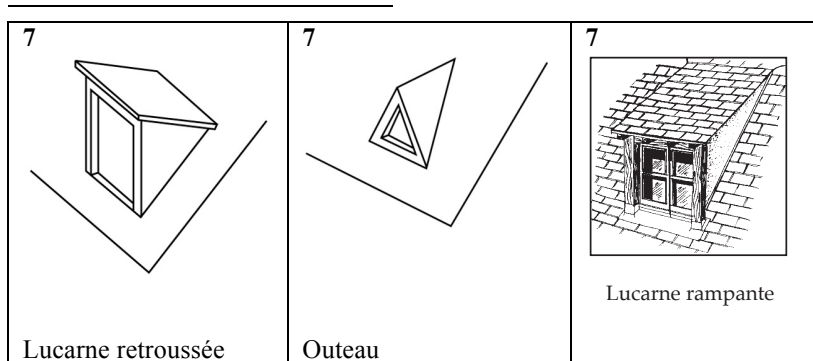
Elles sont repérées sur le document graphique du règlement

Architecture et volumétrie :

l'architecture et la volumétrie des constructions doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils...

Façades :

pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Les couleurs des



enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, ...). Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc sont proscrits.

Les volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

Nouveaux percements : la création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, l'appareillage et l'aspect des baies anciennes existantes doit être respecté.

Vérandas : les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Murs :

Ils devront être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

Les percements sont toutefois autorisés si leur largeur est inférieure ou égale à 5 m.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : par exemple le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Supprimé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

De plus, les préconisations environnementales figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectées.

Article A 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone Nj

Il s'agit de la zone naturelle de jardin.

Les dispositions générales doivent également être consultées.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nj 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article Nj 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation si leur superficie au sol est inférieure à 40 m² ;
- Les abris pour animaux à destination non agricole à condition que :
 - leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 50 m²,
 - il soit édifié au plus une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 5 000 m²,
 - ils soient ouverts au moins sur un côté ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions de faible emprise nécessaires pour les équipements collectifs ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Nj 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées à la page 3

Article Nj 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir les Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics à la page 4

Article Nj 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Nj 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m compté par rapport à l'alignement.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Nj 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Nj 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Nj 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Nj 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture doit être inférieure ou égale à 2,5 m.

Article Nj 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Voir les Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords à la page 4.

Sauf pour les clôtures, toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pente des toitures

Constructions dont la superficie au sol est supérieure à 20 m², les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Autres constructions : article non réglementé.

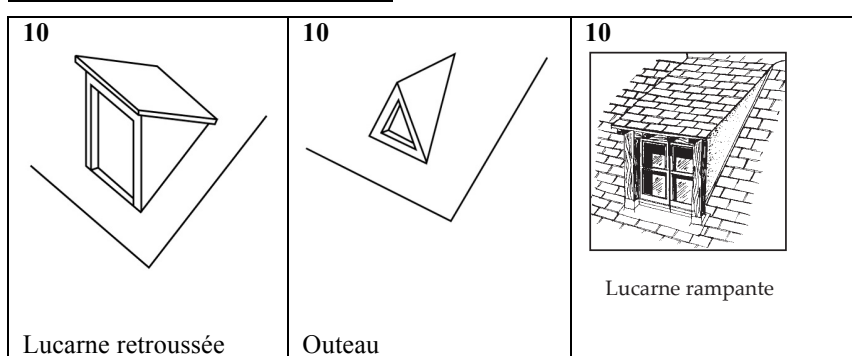
Aspect des couvertures

Les tuiles de teinte noire ou flammée sont interdites.

- **Constructions principales, annexes accolées et extensions** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum) ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en tout matériau similaire d'aspect.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les lucarnes retroussées¹⁰, les outeaux¹¹ et les lucarnes rampantes¹² sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré.

- **Annexes non accolées d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m²** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum) ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en tout matériau similaire d'aspect.
- **Annexes non accolées d'une superficie au sol supérieure à 12 m² et inférieure à 20 m²** : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum), en



ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite), en bardeaux d'asphalte de teinte noire, ou en tout matériau similaire d'aspect.

- **Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure ou égale à 12 m²** : les matériaux de couverture devront être de teinte ardoise ou rouge brun. La tôle ondulée petites ondes, la tôle métallique galvanisée sont interdites.

- **Vérandas et verrières** : le verre et les matériaux d'aspect similaire sont autorisés.

Aspect des façades

Sauf pour les menuiseries et les huisseries, seules les teintes sombres et mates sont autorisées.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article Nj 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Nj 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : par exemple le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nj 14 Supprimé

Article Nj 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Nj 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques

ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

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 publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1 ;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,

- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faitage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 113-1 du code de l'urbanisme) :

Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le 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. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers* ; *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-referance>
