

Département de la Manche

Communauté de Communes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE DE SEVES-TAUTE

PIECE N°4_4 : REGLEMENT ECRIT

DOSSIER D'ARRET



Sommaire

I. DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A TOUT LE TERRITOIRE	4
A. Division du territoire en zones	5
B. Destination des constructions	6
C. Dispositions applicables au patrimoine bâti et aux éléments naturels identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme	6
D. Dispositions applicables aux espaces boisés à protéger et aux terrains cultivés à protéger	7
E. Stationnement, équipement et réseaux	7
F. Dispositions particulières	9
II. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES	11
A. Zone UA et ses secteurs UA _{cv} et UA _p	12
B. Zone UE	14
C. Zone UT	16
D. Zone UZ et ses secteurs UZ _e et UZ _{ru}	18
III. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER	20
A. Zone 1AU _h	21
B. Zone 1AU _z	23
C. Zones 2AU _h et 2AU _t	25
IV. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	26
A. Zone A et ses secteurs	27
B. Zone N et ses secteurs	31
V. ANNEXE N°1 : ESSENCES LOCALES PRECONISEES SUR LE TERRITOIRE	34
VI. ANNEXE 2 : LEXIQUE	35

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES À TOUT LE TERRITOIRE

A. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) est divisé en zones **Urbaines**, **A** **Urbaniser**, **Agricoles** et **Naturelles** et forestières.

Les zones Urbaines dites "Zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine 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.

Les zones à urbaniser dites "Zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles, dites "Zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des 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 la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

B. Destination des constructions

Le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Les constructions autorisées par le règlement sont classées en 5 destinations détaillées en 20 sous-destinations :

5 Destinations de constructions (R151-27)	20 Sous-destinations (R151-28)
1° Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
2° Habitation	Logement
	Hébergement
3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration,
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement
	Établissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

C. Dispositions applicables au patrimoine bâti et aux éléments naturels identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Edifice religieux et bâtiment remarquable

Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux et techniques les plus proches possibles de ceux employés de façon traditionnelle. Elles doivent respecter le caractère original de la construction.

Petit patrimoine et bâtiment vernaculaire

De principes traditionnels ou contemporains, les extensions, restaurations ou réhabilitations seront réalisées en veillant à l'intégration avec les volumes existants et les matériaux utilisés de façon traditionnelle.

Haie, arbre remarquable, palmier de chine, alignements d'arbres remarquables et jardins familiaux

La modification ou la suppression de ces éléments est soumise à déclaration préalable. Cette modification ou suppression pourra être autorisée :

- Dans le cadre d'une intervention limitée : création d'un accès, extension d'une construction,
- Dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur paysagère
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble : dans ce cas des plantations seront reconstituées dans le cadre de l'aménagement, de façon à intégrer l'urbanisation nouvelle dans le paysage.

Les coupes d'entretien et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un arbre ou une haie sont dispensés de déclaration préalable.

D. Dispositions applicables aux espaces boisés à protéger et aux terrains cultivés à protéger

Espace boisé classé :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les terrains cultivés identifier sur le règlement graphique sont inconstructibles.

E. Stationnement, équipement et réseaux

Stationnement

A l'exception de la zone UAcv délimitée dans le centre-ville de Périers et pour laquelle il n'est pas fixé d'obligation particulière en matière de stationnement afin de favoriser la résorption de la vacance des logements et les projets de renouvellement urbain, les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.

Pour les établissements recevant du public, les bureaux et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.

Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Equipements et réseaux

Accès	Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil). Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Eau potable	Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Eaux usées	Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Pour les communes desservies par l'assainissement collectif des eaux usées, les projets devront être établis après prise en compte des dispositions figurant dans les zonages d'assainissement des eaux usées des communes L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Pour les constructions nouvelles, les dispositifs d'assainissement autonome avec un rejet dans le milieu naturel doivent être évités.
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 réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue) sont conseillés. La gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur la parcelle sera recherchée. Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.
Electricité, téléphone, télédistribution	Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.
Déchets ménagers	Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

F. Dispositions particulières

Eoliennes

Les hauteurs maximales figurant dans les différents chapitres du présent règlement ne s'appliquent pas aux éoliennes qui disposent de leurs réglementations spécifiques

Zones humides

Dans les secteurs où des zones humides ont été observées et dans les territoires fortement prédisposés à la présence de zone humide, toute nouvelle construction est interdite sauf s'il est apporté des informations démontrant l'inexistence d'une zone humide sur l'espace concerné, par le biais d'une étude conforme à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Les informations détaillées et localisées sur les zones humides sont disponibles auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie.

Secteurs protégés au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs protégés localisés sur le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme en raison de la richesse du sous-sol, la mise en valeur des ressources naturelles identifiées est autorisée. Les constructions et installations autorisées seront déterminées dans le cadre d'une autorisation ICPE.

Risques spécifiques

- **Radon**

Dans les communes à potentiel radon de catégorie 3, il est recommandé de réaliser des vides sanitaires dans le cadre de la réalisation des constructions nouvelles. Les informations détaillées et localisées sur le radon sont disponibles auprès de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire.

Les informations détaillées et localisées sur les risques spécifiques, développés ci-dessous, sont disponibles auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie.

- **Aléas miniers**

A l'intérieur des zones d'aléas miniers fort, moyen et faible, les constructions de toute nature sont interdites.

- **Chutes de blocs**

Dans les secteurs fortement et moyennement prédisposés aux chutes de blocs, les nouvelles constructions sont interdites.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

Dans les zones soumises aux aléas fort et moyen de retrait-gonflement des argiles, il est fortement recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets.

- **Zones sous le niveau marin**

Dans les zones situées plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence, toute nouvelle construction est interdite.

Dans les zones situées entre zéro et un mètre au-dessous du niveau marin de référence, ainsi que dans les zones situées à moins d'un mètre au-dessus du niveau marin de référence, les nouvelles constructions, réhabilitations et extensions, sont admises, dans la limite des éléments autorisés dans le règlement de chaque zone concernée par ce risque, à conditions que le projet comporte un niveau refuge et/ou d'ouverture sur le toit au-dessus de la cote des hauteurs d'eau maximales identifiées sur la parcelle et qu'il n'y ait pas d'aménagement en sous-sol.

- **Zones inondables inventoriées par débordement de cours d'eau**

Dans les zones inondables identifiées dans l'Atlas Régional des Zones Inondables :

-Les constructions de toutes natures sont interdites, sauf s'il est apporté des informations démontrant une absence de risque d'inondation ou la présence d'un risque compatible avec la préservation des biens et des personnes.

-Les exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,

-Les clôtures sont interdites si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

- **Risque de remontée des nappes phréatiques**

Dans les zones où il y a eu des débordements de nappe observés, toute nouvelle construction est interdite. Dans les zones où la nappe se situe entre zéro et deux mètres cinquante et dans le cadre de la réalisation de constructions nouvelles :

-La création de sous-sols est interdite,

-La réalisation de vide sanitaire est fortement recommandée.

II. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

A. Zone UA et ses secteurs UAcv et UAp

La vocation dominante de cette zone et de ses secteurs est :

- UA – Zone urbaine à dominante habitat
- UAcv – Secteur urbain à dominante habitat en centre-ville
- UAp – Secteur paysager à dominante de parc urbain

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **Affectation des sols ou nature des activités exercées :**

Dans la zone UA et le secteur UAcv, les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Habitation
- Commerces et activités de services compatibles avec l'habitat
- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec l'habitat
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts, ...), ou de protéger les habitations voisines des nuisances produites par des activités dans la zone.

Dans le secteur Uap seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « OAP » en termes de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

- **Interdiction de construire :**

Ce qui n'est pas autorisé

- **Mixité sociale et fonctionnelle :**

Dans les secteurs de préservation du commerce de proximité identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou comprenant des activités de service est interdit d'une destination de commerce et activité de service vers une autre destination. Cette disposition pourra faire l'objet d'adaptations :

- Pour les immeubles dont le seul accès à l'espace public est intégré au rez-de-chaussée commercial, le rez-de-chaussée commercial peut faire l'objet d'un changement de destination,
- Pour les commerces d'une surface supérieure à 100 m², l'interdiction de changement de destination concerne uniquement les 100 premiers m² de surface commerciale calculés depuis la façade commerciale.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à OAP spatialisée, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- **Qualité du cadre de vie :**

Hauteur :

Dans la zone UA et ses secteurs, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est établie comme suit :

	UA et UAp	UAcv
A l'égout	7 m	10 m
A l'acrotère		
Au faitage	11 m	15 m

La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités...) est limitée à 12 mètres au faitage.

Implantation :

Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension.

Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.

- **Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères :**

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites.

Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti

Les façades de bâti en terre doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

Toitures

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage de logement devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions de logements dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires à l'ardoise ou à la tuile. Pour les autres constructions et annexes, on doit employer en toiture soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé pour l'habitation, soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte, .), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.

Clôtures

Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). Les haies et talus existants en limite de propriété sont à préserver. En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

En dehors du secteur UAcv et en bordure de l'espace public, la hauteur maximale des portails est limitée à 2.00 m et celle des clôtures est limitée à 1.5 m. Cette limitation de hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de clôture existante qui aurait une hauteur supérieure.

- **Densité :**

Pour les parcelles de plus de 400m², les surfaces perméables devront représenter un minimum de 25% de la surface du terrain.

Se référer aux OAP concernant la densité en termes de production de logements/ha.

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMBLACEMENTS RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales.

B. Zone UE

La zone UE est une zone urbaine à vocation dominante d'équipement public ou à caractère d'intérêt général

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **Affectation des sols ou nature des activités exercées :**

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Equipements d'intérêt collectif,
- Services publics,
- Logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- L'extension des logements existants, dans une limite de +30% d'emprise au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de se protéger des nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts, ...), ou de protéger les habitations voisines des nuisances produites par des activités dans la zone.

- **Interdiction de construire :**

Ce qui n'est pas autorisé

- **Mixité sociale et fonctionnelle :**

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- **Qualité du cadre de vie**

Hauteur :

La hauteur totale des constructions est limitée à 12 m au faîtage. Toutefois, une hauteur différente peut être admise :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

Implantation :

Par rapport aux voies et emprises publiques : En agglomération, dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie. Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe des RD 24 et 900
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

La RD971 est une voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus...)-

- **Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères :**

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Façades

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti

Les façades de bâti en terre doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

Toitures

Les couvertures des bâtiments doivent être mises en œuvre soit avec un matériau d'aspect similaire avec celui utilisé par la construction principale soit avec des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement

Clôtures

Les haies et talus existants en limite de propriété sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (confer liste des essences préconisées en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

- **Densité :**

Pas d'emprise au sol minimum ou maximum des constructions

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMPLACEMENTS RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales

C. Zone UT

La zone UT est une zone urbaine à vocation dominante touristique.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **Affectation des sols ou nature des activités exercées :**

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Bureaux et locaux techniques liés aux activités autorisées
- Logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- L'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% d'emprise au sol

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « OAP » en termes de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

- **Interdiction de construire :**

Ce qui n'est pas autorisé

- **Mixité sociale et fonctionnelle :**

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- **Qualité du cadre de vie :**

Hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m. Toutefois, une hauteur différente peut être admise :
- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

Implantation :

Par rapport aux voies et emprises publiques : En agglomération, dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie. Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe des RD 24 et 900
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

La RD971 est une voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus,...).

- **Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères :**

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Façades

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites.

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti

Les façades de bâti en terre doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

Toitures

Les couvertures des bâtiments doivent être mises en œuvre soit avec un matériau d'aspect similaire avec celui utilisé par la construction principale soit avec des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement

Clôtures

Les haies et talus existants en limite de propriété sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (confer liste des essences préconisées en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

- **Densité :**

Pas d'emprise au sol minimum ou maximum des constructions

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMPLACEMENTS RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales

D. Zone UZ et ses secteurs UZe et UZru

La vocation dominante de cette zone et de ses secteurs est :

UZ – Zone urbaine à dominante activités économiques

UZe – Secteur urbain à dominante activités économiques – Poste RTE

UZru – Secteur urbain à dominante activités économiques, à vocation renouvellement urbain

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- Affectation des sols ou nature des activités exercées :

Dans la zone UZ, les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- L'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% d'emprise au sol

Dans le secteur UZe, seuls sont autorisés les équipements techniques liés aux réseaux de transports ou de distribution d'énergie.

Dans le secteur UZru seuls sont autorisées les aménagements des constructions existantes, sans changement de destination, ni augmentation de l'emprise au sol.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « OAP » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

- Interdiction de construire :

Ce qui n'est pas autorisé

- Mixité sociale et fonctionnelle :

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Qualité du cadre de vie :

Hauteur :

- Dans le secteur UZe, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.
- Dans la zone UZ et le secteur UZru, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m. Toutefois, une hauteur différente peut être admise :
- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

Implantation :

Par rapport aux voies et emprises publiques : En agglomération, dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut

être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie. Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe des RD 24 et 900
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

La RD971 est une voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus,...).

- **Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères :**

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Façades

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Toitures

Les couvertures des bâtiments doivent être mises en œuvre soit avec un matériau d'aspect similaire avec celui utilisé par la construction principale soit avec des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Clôtures

Les haies et talus existants en limite de propriété sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (confer liste des essences préconisées en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

- **Densité :**

Pas d'emprise au sol minimum ou maximum des constructions

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMBLACEMENTS RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales

III. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER

A. Zone 1AUh

La vocation dominante de cette zone est l'extension d'urbanisation à dominante logement à court ou moyen terme

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **Affectation des sols ou nature des activités exercées :**

Dans la zone 1AUh, les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Habitation
- Commerces et activités de services compatibles avec l'Habitat
- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec l'habitat
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document «OAP » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

- **Interdiction de construire**

Ce qui n'est pas autorisé

- **Mixité sociale et fonctionnelle :**

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à OAP spatialisée, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- **Qualité du cadre de vie :**

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions à usage de logement est établie comme suit :

A l'égout	7 m
A l'acrotère	
Au faitage	11 m

La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités...) est limitée à 12 mètres au faitage.

Implantation :

Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limite séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension.

Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.

- **Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères :**

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale

Façades

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti

Toitures

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage de logement devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions de logements dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires à l'ardoise ou à la tuile. Pour les autres constructions et annexes, on doit employer en toiture soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé pour l'habitation, soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte, ...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement

Clôtures

En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. En bordure de l'espace public, la hauteur maximale des portails est limitée à 2.00 m et celle des clôtures est limitée à 1.5 m. Cette limitation de hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de clôture existante qui aurait une hauteur supérieure. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). Les haies et talus existants en limite de propriété sont à préserver. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

- **Densité :**

Pour les parcelles de plus de 400m², les surfaces perméables devront représenter un minimum de 25% de la surface du terrain. Se référer aux OAP concernant la densité en termes de production de logements/ha.

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMPLACEMENTS RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales

B. Zone 1AUz

La vocation dominante de cette zone est l'extension d'urbanisation à dominante activités économiques à court ou moyen terme

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **Affectation des sols ou nature des activités exercées :**

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux,
- Logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- L'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% d'emprise au sol

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document «OAP» en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

- **Interdiction de construire**

Ce qui n'est pas autorisé

- **Mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- **Qualité du cadre de vie :**

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m. Toutefois, une hauteur différente peut être admise :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

Implantation :

Par rapport aux voies et emprises publiques : En agglomération, dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie. Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe des RD 24 et 900
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

La RD971 est une voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus,...).

- **Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères :**

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Façades

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Toitures

Les couvertures des bâtiments doivent être mises en œuvre soit avec un matériau d'aspect similaire avec celui utilisé par la construction principale soit avec des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Clôtures

Les haies et talus existants en limite de propriété sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (confer liste des essences préconisées en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

- **Densité :**

Pas d'emprise au sol minimum ou maximum des constructions

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMPLACEMENTS RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales

C. Zones 2AUh et 2AUt

La vocation dominante de ces zones est :

2AUh – Zone d’extension à dominante habitat à moyen ou long terme

2AUt – Zone d’extension à dominante touristique à moyen ou long terme

L’ouverture à l’urbanisation de ces zones 2AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLU, qui devra déterminer les dispositions et le schéma d’aménagement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE

- Affectation des sols ou nature des activités exercées :

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Equipements d’intérêt collectif et services publics
- Reconstruction ou l’aménagement après sinistre des constructions existantes, dès lors qu’elles ont été régulièrement édifiées. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu’il n’est pas souhaitable de maintenir ou d’aménager en raison de leur incompatibilité avec l’affectation du secteur.

Les aménagements devront être compatibles avec les principes d’aménagement et de programmation définis dans le document «OAP» du PLU le cas échéant.

- Interdiction de construire

Ce qui n’est pas autorisé

- Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Qualité du cadre de vie

Non réglementé

- Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères :

Non réglementé

- Densité

Non réglementé

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMPLACEMENTS RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales

IV. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A. Zone A et ses secteurs

La vocation dominante de cette zone et de ses secteurs est :

- Zone A : l'exploitation et l'activité agricole,
- Secteur Az : l'activité économique, dans le cadre des dispositions spécifiques prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme,
- Secteur AY : l'activité économique en lien avec l'agriculture de type Entreprise de Travaux Agricoles, dans le cadre des dispositions spécifiques prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme,

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **Affectation des sols ou nature des activités exercées dans la zone A et ses secteurs :**

La réhabilitation et l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :

- 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 100 m².
- S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- Et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.

Les annexes (abri de jardin, piscine,,,) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation ;

Le changement de destination de bâtiment existant identifié sur le règlement graphique à condition que :

- Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
-

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;

Les équipements d'intérêt collectif ou de services publics (stations d'épuration...) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éolienne, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïque au sol ;

Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

- **Affectation des sols ou nature des activités exercées dans la zone A à l'exception des secteurs Az et Ay :**

Les constructions et installations liées à l'exploitation ou l'activité agricole sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des règles spécifiques liées à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole à condition d'être agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
- Les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants nécessitant un besoin de présence.

Les constructions nouvelles, les réhabilitations de bâtiments existants et leurs extensions pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :

- Les activités soient considérées comme le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole au sens de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche maritime,
- Les activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
- Les constructions nouvelles soient réalisées à une distance maximale de 100 m comptée à partir de l'extrémité d'au moins une des constructions existantes.
- Dans le cas d'une activité d'hébergement touristique complémentaire à une activité agricole, le projet soit réalisé dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti
-

Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.

- [Affectation des sols ou nature des activités exercées dans le secteur Az :](#)

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux
- Les logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².

- [Affectation des sols ou nature des activités exercées dans le secteur Ay :](#)

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées à condition d'être liée au développement d'une activité existante de travaux agricoles :

- Artisanat,
- Entrepôt,
- Bureaux,

- [Interdiction de construire](#)

Ce qui n'est pas autorisé

- [Mixité sociale et fonctionnelle](#)

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- [Qualité du cadre de vie :](#)

Hauteur :

Dans la zone A et ses secteurs, la hauteur maximale des constructions à usage de logement ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale. La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Dans les secteurs Az et Ay, la hauteur maximale des constructions autres que l'habitation est limitée à 12 m.

Dans tous les cas, une hauteur différente peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

Implantation :

Par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe des RD 24 et 900
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

La RD971 est une voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Par rapport aux limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus,...).

- **Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères :**

Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Façades

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites.

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti

Les façades de bâti en terre doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

Toitures

Les couvertures des bâtiments doivent utiliser soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé par la construction principale soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte,), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement

Clôtures

Les haies et talus existants en limite de propriété bâtie sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

- **Densité :**

Dans le secteur Az, à l'exception des constructions à usage de logement, la ou les constructions nouvelles peuvent être réalisées dans la limite d'une :

- Augmentation de 105m² d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m²,
- Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m²

Dans le secteur Ay, à l'exception des constructions à usage de logement, la ou les constructions nouvelles peuvent être réalisées dans la limite d'un doublement de l'emprise au sol des constructions existantes.

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMBLEMES RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales

B. Zone N et ses secteurs

- Zone N : la vocation dominante est naturelle
- Secteur NL : la vocation dominante est le loisirs et/ou le sport destiné aux constructions et installations liées au golf, aux pratiques sportives non motorisées sur le site de l'ancienne carrière, à la découverte de l'étang de Sarcelles et au circuit du « petit train »..
- Secteur Np : la vocation dominante est naturelle de protection stricte

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- Affectation des sols ou nature des activités exercées :

Dans la zone N et ses secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Dans la zone N uniquement, les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les réhabilitations de bâtiments existants et leurs extensions pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :
 - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche maritime,
 - Les activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire ;
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m².
 - S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
 - Et que le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire.
- Les annexes (abri, garage, piscine,,,) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation;
- Le changement de destination de bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique à condition que :
 - Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.

Dans le secteur NL uniquement sont autorisées sous conditions, les constructions dont la destination ou la sous-destination sont liées aux installations golfiques, sportives, de loisirs ou liées à la découverte de l'étang des Sarcelles, au circuit du « petit train » lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public.

Dans les secteurs NL et Np, les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Les cheminements piétonniers, cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, Lorsqu'ils permettent une ouverture au public ou une meilleure gestion de la fréquentation de ces espaces, les installations et aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect fassent l'objet d'une démarche de prise en compte des qualités paysagère et environnementale des sites où ils s'implantent

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - [Interdiction de construire](#)

Ce qui n'est pas autorisé ainsi que les éoliennes dans le secteur Np.

- [Mixité sociale et fonctionnelle](#)

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- [Qualité du cadre de vie :](#)

[Hauteur :](#)

Dans la zone N, à l'exception des secteurs NL et Np, la hauteur maximale des habitations et de leurs annexes est fixée comme suit :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Dans le secteur NL uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.

Dans le secteur Np uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Dans tous les cas, une hauteur différente peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

[Implantation :](#)

Par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe des RD 24 et 900
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

La RD971 est une voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul

existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus...).

- **Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères :**

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Façades

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites.

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti

Les façades de bâti en terre doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

Toitures

Les couvertures des bâtiments doivent utiliser soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé par la construction principale soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte,), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement. Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement

Clôtures

Les haies et talus existants en limite de propriété bâtie sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

- **Densité :**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des annexes aux habitations, dissociées de l'habitation, est limitée à 70 m²

EQUIPEMENTS, RESEAUX, EMPLACEMENTS RESERVES ET STATIONNEMENT

Se référer aux dispositions générales

V. ANNEXE N°1 : ESSENCES LOCALES PRECONISEES SUR LE TERRITOIRE

- Essences préconisées pour les haies bocagères

Charme
Châtaignier
Chêne pédonculé
Erable champêtre
Fusain d'Europe
Houx
Merisier
Néflier
Pommier sauvage
Prunier sauvage

- Essences préconisées pour les bords de marais et prés humides

Saule atrocinerea
Saule marsault

- Essences préconisées pour les parcelles à vocation d'habitat

Les essences suivantes sont recommandées en fonction du type de haies souhaité :

Haies taillées

Charme
Cornouiller sanguin
Erable champêtre
Fusain d'Europe
Hêtre
Troène commun
Viorne lantane
Viorne obier

Haies vives

Essences recommandées pour les haies taillées
Noisetier

Essences ornementales*

Laurier tin (floraison hivernale)
Cassis fleur
Photinia
Weigelia
Forsythia (tailler de manière suivie)

* Liste non-exhaustive, d'autres essences peuvent être intégrées avec l'appui d'un paysagiste

VI. ANNEXE 2 : LEXIQUE

- **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 les 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.

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, ont déterminé 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 est une construction couverte et close.

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**

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.

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

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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, poste 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**

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.

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, édifiée 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 (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **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 des encorbellements.

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'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.

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)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

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**

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.

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

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles 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**

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

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 ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. 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'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) 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(i) 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 pentes.

- **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.

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**

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.

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 pour un commerce, 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**

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.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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....