Commune de

Mévoisins

Eure-et-Loir

7, rue de la République - 28130 Mévoisins - Tél : 02 37 32 34 10 / Fax : 02 37 32 46 22 - commune-mevoisins@wanadoo.fr

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme
1ère révision

REGLEMENT

4.1

- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 1er juillet 2016
- Arrêt du projet le 20 décembre 2017
- Dossier soumis à enquête publique du 4 juin au 4 juillet 2018
- 1ère révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 octobre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil communautaire
des Portes Euréliennes d'Ile-de-France
du 18 octobre 2018
approuvant
la 1ère révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Mévoisins

La Présidente,

P H A S E :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement ■ 2 rue des Côtes - 28000 Chartres
TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Commune de

Mévoisins

Département d'Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

I. DISPOSITIONS GENERALES 6

1. Avant-propos 6

1. Mode d'emploi du règlement 7

2. Division du territoire 7

1.1 Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités 8

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 8

1.3 Equipements et réseaux 8

3. Dispositions générales 9

1.4 Champ d'application territorial du PLU 9

1.5 Portée du règlement à l'égard d'autres législations 9

1.6 Dispositions applicables à certains travaux 10

1.7 Dispositions relatives à la morphologie urbaine 11

1.8 Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente 12

1.9 Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, nature let paysager 12

1.10 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation 14

II. LA ZONE URBAINE BATI ANCIEN (UA) 16

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 16

Article Ua1 – Destinations et sous-destinations 16

Article Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale 16

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 17

Article Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 17

Article Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19

Article Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 21

Article Ua 6 – stationnement 22

Chapitre 3 : Equipements et réseaux 23

Article Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées 23

Article Ua 8 – Desserte par les réseaux 24

III. LA ZONE URBAINE BÂTI RECENT (UB) 25

Chapitre 4 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 25

Article Ub1 – Destinations et sous-destinations 25

Article Ub2– Mixité fonctionnelle et sociale 25

Chapitre 5 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 26

Article Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 26

Article Ub 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 28
Article Ub 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 29
Article Ub 6 – stationnement 30
Chapitre 6 : Equipements et réseaux 31
Article Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées 31
Article Ub 8 – Desserte par les réseaux 31
IV. LA ZONE URBAINE EQUIPEMENTS (ZONE UE) 32
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 32
Article Ue1 – Destinations et sous-destinations 32
Article Ue2– Mixité fonctionnelle et sociale 32
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 33
Article Ue 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 33
Article Ue 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 35
Article Ue 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 35
Article Ue 6 – Stationnement 35
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 35
Article Ue 7 – Desserte par les voies publiques et privées 35
Article Ue 7 – Desserte par les réseaux 36
V. LA ZONE URBAINE JARDINS (UJ) 37
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 37
Article Uj1 – Destinations et sous-destinations 37
Article Uj 2 – Mixité fonctionnelle et sociale 37
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 38
Article Uj 3 – Volumétrie et implantation des constructions 38
Article Uj 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 39
Article Uj 5– Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 39
Article Uj 6 – Stationnement 39
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 39
Article Uj 7 – desserte par les voies publiques et privées 39
Article Uj 8 – Desserte par les réseaux 40
VI. LA ZONE A URBANISER (1AU) 41
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 41

Article 1AU1 – Destinations et sous-destinations 41
Article 1AU2– Mixité fonctionnelle et sociale 41
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 42
Article 1AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 42
Article 1Au4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 44
Article 1Au 5 – Traitement environnemental 45
Article 1Au 6 – Stationnement 46
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 48
Article 1Au 7– Desserte par les voies publiques et privées 48
Article 1Au 8– Desserte par les réseaux 49
VII. LA ZONE A URBANISER EQUIPEMENTS (ZONE 1AUE) 50
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 50
Article 1AUe1 – Destinations et sous-destinations 50
Article 1AUe2– Mixité fonctionnelle et sociale 50
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 51
Article 1AUe 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 51
Article 1AUe 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 52
Article 1AUe 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 53
Article 1AUe 6 – stationnement 53
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 54
Article 1AUe 7 – desserte par les voies publiques et privées 54
Article 1AUe 7 – desserte par les réseaux 54
VIII. LA ZONE A URBANISER A LONG TERME HABITAT (ZONE 2AU) 56
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 56
Article 2AU1 – Destinations et sous-destinations 56
Article 2AU 2– Mixité fonctionnelle et sociale 56
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 57
Article 2AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 57
Article 2AU 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 57
Article 2AU 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 57
Article 2AU 6 – Stationnement 57
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 58
Article 2AU 7 – desserte par les voies publiques et privées 58

Article 2AU 7 – desserte par les réseaux 58

IX. LA ZONE AGRICOLE (A) 59

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 59

Article A1 – Destinations et sous-destinations 59

Article A2– Mixité fonctionnelle et sociale 59

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 60

Article A 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 60

Article A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 61

Article A5– Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 61

Article A6 – Stationnement 61

Chapitre 3 : Equipements et réseaux 62

Article A7 – Desserte par les voies publiques et privées 62

Article A8 – Desserte par les réseaux 62

X. LA ZONE NATURELLE (N) 64

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 64

Article N1 – Destinations et sous-destinations 64

Article N2– Mixité fonctionnelle et sociale 65

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 65

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions 65

Article N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66

Article N5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 66

Article N6 – Stationnement 66

Chapitre 3 : Equipements et réseaux 67

Article N7 – Desserte par les voies publiques et privées 67

Article N8 – Desserte par les réseaux 67

XI. LEXIQUE 69

I. *DISPOSITIONS GENERALES*

1. Avant-propos

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

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

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

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, l'article 1 s'intéresse à construire une ville active plus juste et équitable. Les articles 2, 3, 5 cherchent à mettre en relation les investissements de la ville en accord avec les droits à construire. L'article 4 concerne la réintroduction de la nature en ville et enfin l'article 6 concerne l'accompagnement des pétitionnaires dans leur démarche pour mieux intégrer leur projet dans le contexte urbain.

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

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

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

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

1. Mode d'emploi du règlement

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

Et de documents graphiques, composés :
- de plans de zonage du territoire sur lesquels sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.

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

2. Division du territoire

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

- **Les zones urbaines** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ». (Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ». Elles regroupent :
  - **La zone Ua** qui délimite la zone urbaine du bâti ancien
  - **La zone Ub** et son secteur **Uba** qui délimite zone urbaine du bâti récent
  - **La zone Ue** qui comprend la zone urbaine d'équipements
  - **La zone Uj** qui comprend la zone urbaine de jardins

- **Les zones à urbaniser** sont « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». (Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).
  - **La zone 1AU** qui est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes à dominante habitat,
  - **La zone 1AUe** qui est une zone d'urbanisation future à dominante d'équipement
  - **La zone 2AU** qui est une zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat.

- **La zone agricole** regroupe « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles». (Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme). »
  - **La zone A** est réservée à l'activité agricole. Seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics y sont autorisées. Les extensions mesurées des constructions existantes non agricoles y sont également autorisées.
  - **Le secteur As** est dédié au secteur de stockage de déchets inertes

- **La zone naturelle et forestière** couvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

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

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

○ **La zone Ne** est un secteur d'équipements

○ **La secteur Nh** est un secteur d'écarts

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

1.1 Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

● Article 1 : Destination et sous -destinations

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites, ou soumises à conditions particulières.

● Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

L'article 2 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

● Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article 3 fixe les règles concernant l'emprise au sol, la volumétrie et l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

● Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.

● Article 5 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 5 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres au travers de l'instauration d'une emprise minimale d'espace de pleine terre (PLT).

● Article 6 : Stationnement

L'article 6 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

1.3 Equipements et réseaux

● Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

L'article 7 fixe les règles relatives aux conditions de desserte

● Article 8 : Desserte par les réseaux

L'article 8 fixe les règles relatives au passage et à la desserte des réseaux

3. Dispositions générales

1.4 Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

1.5 Portée du règlement à l'égard d'autres législations

A. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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 ».

B. Autres législations

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

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- L'arrêté préfectoral du 16/01/2016 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

C. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,

1.6 Dispositions applicables à certains travaux

A. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 13 décembre 2013.

B. Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

D. Travaux sur bâti existant

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

E. Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de Mévoisins ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

1.7 Dispositions relatives à la morphologie urbaine

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

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

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

A. Risque de rétractation-gonflement des argiles

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

B. Risque industriel

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

C. Sols pollués et stockage des déchets

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

D. Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

E. Prise en compte des rejets

1. Collecte des déchets.

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

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

2. Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur des eaux usées de Mévoisins, annexé au PLU.

3. Gestion des eaux pluviales et maitrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Sont ainsi autorisés et encouragés :
  - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

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

A. <u>Economie d'énergie et de développement des énergies renouvelables</u>

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

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

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

B. <u>Ville contributive et intelligente</u>

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

1.9 Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, nature let paysager

A. <u>Protection des éléments du patrimoine bâti</u>

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

B. Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ainsi, sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés, toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

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

A. Espaces et équipements publics

1. Les emplacements réservés

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

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

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Projets urbains

a. Les orientations d'aménagement et de programmation

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

b. Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire. Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

B. Droit de préemption urbain

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

C. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

II.LA ZONE URBAINE BATI ANCIEN (Ua)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : « *La zone urbaine habitat ancien (Ua) regroupe les constructions historiques du bourg de Mévoisins. Majoritairement destinée à l'habitat, cette zone accueille néanmoins les équipements publics de la commune (mairie, …). Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière et sa qualité patrimoniale. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.* »

Article Ua1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

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

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les exploitations agricoles à la condition d'utiliser les constructions existantes

Article Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale

Les règles relatives à la destination des constructions concernent la mixité tant fonctionnelle que sociale. Cette mixité est recherchée partout, mais elle doit être adaptée au contexte, qualitative et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. La mixité fonctionnelle doit aussi correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 m. Ces constructions doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R+1+combles).

La hauteur des constructions annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

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

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

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

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente.

Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
- une consommation énergétique inférieure de 20% à la règlementation thermique en vigueur.

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

Dispositions générales

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer,

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul de l'alignement lorsque la continuité est assurée par les clôtures dans ce cas, le recul sera égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement de la voie,

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m^2 doivent être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières

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

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

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions principales doivent être implantées :
- soit en contigüité d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait, à une distance minimale de 3 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait des limites séparatives à une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Dispositions particulières

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

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

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

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

2- Traitement des façades

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

Le traitement des ouvertures (portes et baies…) doit privilégier une implantation dans le plan des façades.

Les retraits des ouvertures ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.

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

Les enduits clairs et de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige, ocre, beige, etc,

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera en moyenne de 40°; les limites admises étant à 35° et 45°.
Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter plusieurs versants de pentes comprises entre 35° et 45°.
Les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative.

Le matériau de couverture sera la tuile plate d'un ton brun rouge **ou ardoise**, l'ardoise, le chaume ou des matériaux similaires d'aspect et de pose. La tuile mécanique peut

cependant être utilisée sur des constructions qui en ont été équipées dès l'origine à la fin du XIXème ou dans la première partie du XXème siècle.

Pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières, les toitures peuvent présenter des pentes supérieures à 10° ou des toitures terrasses.

Pour les abris de jardins, en plus des matériaux autorisés pour les autres constructions, sont autorisés la tôle nervurée pré peinte (bac acier) couleur ardoise ou tuile, les bardeaux d'asphalte et le bois.

Sont interdits pour tout type de construction les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire.

Les percements en toitures sont constitués soit par les lucarnes à croupe ou à fronton, soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit.

Les lucarnes (à deux pentes ou à croupes) et les châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade, être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le tiers de la largeur de la façade.

La distance entre deux châssis de toiture ou deux lucarnes doit être d'au moins 1 mètre.

4- Aménagement des clôtures et abords

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être restaurées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les clôtures autorisées le long des voies sont :

- les murs pleins de 1,8 m de hauteur minimale et de 2,20 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum,

- les clôtures à claire-voie (exemple : grillage ou treillage, mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudages…) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.

Pour les clôtures situées perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux, les soubassements devront être ajourés depuis la base.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures (murs ou autres) ne pourra excéder 1.80 m.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer. Les portails et portillons seront traités simplement.

Les murs de clôture anciens doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement des faîtages, aspect) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs existants ayant conservés leur qualité architecturale.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des

toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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

Article Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

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

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

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

Dispositions particulières

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

2- Aménagement des jardins

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais. La plantation de résineux est à proscrire.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx,…
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,…).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres,…) repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Article Ua 6 – stationnement

Dispositions générales

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Règles quantitatives de stationnement

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

Destination	**Nombre de place**
Logement	2 places minimum par logement
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Hébergement	1 place minimum pour 5 lits
Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Commerces	Pas de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 150m^2. En cas de dépassement du seuil des 150m^2, une place de stationnement par tranche de 25 m^2 supplémentaires de surface de vente sera créée.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 2 lits.
Locaux et bureaux accueillant du public	Non réglementé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
Equipements sportifs	Non réglementé
Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40m² de Surface de Plancher

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article Ua 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

3- Assainissement

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

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

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

III. *LA ZONE URBAINE BÂTI RECENT (Ub)*

Chapitre 4 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation :

« *La zone urbaine habitat récent (Ub) regroupe les constructions récentes de Mévoisins. Sa vocation première est de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles en fonction de sa disponibilité foncière Cette zone répond aux besoins de la commune en termes de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.*

La zone Ub comprend le secteur Uba correspondant à la partie haute de la rue des Vaudruelles promue à un développement modéré du fait d'une insuffisance en terme d'assainissement »

Article Ub1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées aux exploitations forestières
- Les commerces de gros,
- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition.

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées au logement,
- Les constructions destinées au bureau,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub2– Mixité fonctionnelle et sociale

Les règles relatives à la destination des constructions concernent la mixité tant fonctionnelle que sociale. Cette mixité est recherchée partout, mais elle doit être adaptée au contexte, qualitative et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. La mixité fonctionnelle doit aussi correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie.

Chapitre 5 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

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

En zone Ub, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
En secteur Uba, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 m. Ces constructions doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R+1+combles).

La hauteur des constructions annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

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

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

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

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente.

Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème alinéa de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
- une consommation énergétique inférieure de 20% à la règlementation thermique en vigueur.

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

Dispositions générales

Les constructions principales doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer,

Les constructions annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m^2 doivent être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières

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

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

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions principales doivent être implantées :
- soit en contigüité d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait des limites séparatives à une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Dispositions particulières

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

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments

situés sur un terrain contigu, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

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

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

2- Traitement des façades

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

Le traitement des ouvertures (portes et baies…) doit privilégier une implantation dans le plan des façades.

Les retraits des ouvertures ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.

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

Les enduits clairs et de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige, ocre, beige, etc,

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter plusieurs versants de pentes comprises entre 35° et 45°.
Les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative.

Le matériau de couverture sera la tuile plate d'un ton brun rouge **ou ardoise**, l'ardoise, le zinc pré-patiné, le chaume ou des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières, les toitures peuvent présenter des pentes supérieures à 10° ou des toitures terrasses.

Pour les abris de jardins, en plus des matériaux autorisés pour les autres constructions, sont autorisés la tôle nervurée pré peinte (bac acier) couleur ardoise ou tuile, les bardeaux d'asphalte et le bois.

Sont interdits pour tout type de construction, la tôle (hors bac acier), les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire.

Les percements en toitures sont constitués soit par les lucarnes à croupe ou à fronton, soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit.

4- Aménagement des clôtures et abords

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être restaurées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les clôtures autorisées le long des voies sont :

- les murs pleins de 1,8 m de hauteur minimale et de 2,20 m de hauteur maximale et de 0,20 m d'épaisseur minimum,

- les clôtures à claire-voie (exemple : grillage ou treillage, mur bahut de 0,8 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudages…) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.

Pour les clôtures situées perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux, les soubassements devront être ajourés depuis la base.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures (murs ou autres) ne pourra excéder 1.80 m.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer. Les portails et portillons seront traités simplement.

Les murs de clôture anciens doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement des faîtages, aspect) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs existants ayant conservés leur qualité architecturale.

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

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

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

Article Ub 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

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

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

En zone Ub, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 40% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Aménagement des jardins

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais. La plantation de résineux est à proscrire.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx,…
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,…).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (bosquets, arbres,…) repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Article Ub 6 – stationnement

Dispositions générales

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Règles quantitatives de stationnement

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

Destination	**Nombre de place**
Logement	2 places minimum par logement
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Hébergement	1 place minimum pour 5 lits
Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Commerces	Pas de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 150m^2. En cas de dépassement du seuil des 150m^2, une place de stationnement par tranche de 25 m^2 supplémentaires de surface de vente sera créée.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 2 lits.
Locaux et bureaux accueillant du public	Non réglementé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
Equipements sportifs	Non réglementé
Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40m² de Surface de Plancher

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

Chapitre 6 : Equipements et réseaux

Article Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Article Ub 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

3- Assainissement

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

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

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

IV. LA ZONE URBAINE EQUIPEMENTS (ZONE UE)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article Ue1 – Destinations et sous-destinations

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités suivantes :

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières,
- Les constructions destinées au logement,
- Les constructions destinées à l'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'activité de service avec accueil clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Sont autorisées sous conditions :

- Les locaux et bureaux accueillant du public,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les autres équipements recevant du public

Article Ue2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ue 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

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

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 m.

La hauteur des constructions annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

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

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente.

Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
- une consommation énergétique inférieure de 20% à la règlementation thermique en vigueur.

-

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 2 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer.

Dispositions particulières

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

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

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions principales doivent être implantées :
- soit en contigüité d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 m.

Dispositions particulières

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

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

-

Article Ue 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Intégration architecturales et paysagère des projets

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

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale

Article Ue 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Sans objet

Article Ue 6 – Stationnement

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ue 7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article Ue 7 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

3- Assainissement

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

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

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

V. LA ZONE URBAINE JARDINS (UJ)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : *« La zone jardins (Uj) comprend les espaces les plus emblématiques de la commune affectés en jardins et destinés à être maintenus comme tels».*

Article Uj1 – Destinations et sous-destinations

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités suivantes :

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les constructions destinées au logement,
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées à la restauration,
- Les commerces de gros,
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les cinémas,
- Les établissements de santé et d'action sociale,
- Les salles d'arts et spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les centres de congrès et d'exposition.

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les abris de jardin de 15m² maximum.

Article Uj 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Uj 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

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

En zone Uj, l'emprise au sol maximale des abris de jardin ne peut excéder 15 m^2.

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

La hauteur des constructions annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égal ou supérieur à 3m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer,

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions doivent être implantées :
- soit en contigüité d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 m.

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

Article Uj 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Intégration architecturales et paysagère des projets

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

Article Uj 5– Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Sans objet

Article Uj 6 – Stationnement

Sans objet

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Uj 7 – desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Article Uj 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux pluviales

Sans objet

3- Assainissement

Sans objet

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

Sans objet.

VI. LA ZONE A URBANISER (1AU)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : « L*a zone 1AU est constituée de terrains non équipés destinées à une urbanisation future à court et moyen terme. Les principes d'organisation urbaine de cette zone sont définis par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La vocation de la zone d'urbanisation future à court est éminent résidentielle. Sa faible emprise répond aux besoins de la collectivité en matière de développement démographique et résidentiel ».*

Article 1AU1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières,
- Le commerce de gros
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les établissements de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et les commerce de détail,
- La restauration
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les équipements sportifs
- Les bureaux

Article 1AU2– Mixité fonctionnelle et sociale

Les règles relatives à la destination des constructions concernent la mixité tant fonctionnelle que sociale. Cette mixité est recherchée partout, mais elle doit être adaptée au contexte, qualitative et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. La mixité fonctionnelle doit aussi correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

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

En zone 1AU, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 m. Ces constructions doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R+1+combles).

La hauteur des constructions annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

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

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

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

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente.

Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème alinéa de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
- une consommation énergétique inférieure de 20% à la règlementation thermique en vigueur.

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

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à un recul de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Dispositions particulières

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

- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- dans le cas d'un projet de maison individuelle recherchant une performance énergétique supérieure à 10% par rapport à l'obligation légale, le recul peut être porté à 7 mètres.

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

En cas d'alignement, un débord sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 30 cm à compter de l'alignement dans les cas suivants :

- utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
- utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions principales doivent être implantées :
- soit en contigüité d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait des limites séparatives à une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Dispositions particulières

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

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments

situés sur un terrain contigu, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Article 1Au4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

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

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade, très visible à la hauteur des yeux pour le piéton.

Le traitement des ouvertures (portes et baies…) doit privilégier une implantation dans le plan des façades.

Les retraits des ouvertures ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.

D'une manière générale, les transparences entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être privilégiées.

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter plusieurs versants de pentes comprises entre 35° et 45°.
Les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative.
Le matériau de couverture sera la tuile plate d'un ton brun rouge **ou ardoise**, l'ardoise, le zinc pré-patiné, le chaume ou des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières, les toitures peuvent présenter des pentes supérieures à 10° ou des toitures terrasses.

Pour les abris de jardins, en plus des matériaux autorisés pour les autres constructions, sont autorisés la tôle nervurée pré peinte (bac acier) couleur ardoise ou tuile, les bardeaux d'asphalte et le bois.

Sont interdits pour tout type de construction, la tôle (hors bac acier), les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire.

Les percements en toitures sont constitués soit par les lucarnes à croupe ou à fronton, soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit.

4- Aménagement des clôtures et abords

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Les clôtures doivent être constitués soient :
- de haies vives doublées ou non de grillages
- de murs à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètre

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

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

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

Article 1Au 5 – Traitement environnemental

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

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

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

En zone 1AU, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 30% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Aménagement des jardins

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais. La plantation de résineux est à proscrire.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :
- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx,…
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,…).

Article 1Au 6 – Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Règles quantitatives de stationnement

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

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Hébergement	1 place minimum pour 5 lits
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 25m² de Surface de Plancher
Restauration	Non réglementé
Activités de services avec accueil clientèle	Non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 2 lits.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
Equipements sportifs	Non réglementé
Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Bureaux	1 place minimum par tranche de 50m² de Surface de Plancher

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

Mutualisation des stationnements

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les stationnements peuvent être mutualisés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

Réalisation des aires de stationnement

A partir de la création de plus de 20 places de stationnement, au moins 70% du nombre de places réalisées devra être intégré au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière.

2- Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m².

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75m².

Réalisation des emplacements pour les cycles

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles (7,5 mètres de profondeur).

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 1Au 7– Desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article 1Au 8– Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux pluviales

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

3- Assainissement

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

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

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

VII. *LA ZONE A URBANISER EQUIPEMENTS (ZONE 1AUE)*

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1AUe1 – Destinations et sous-destinations

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités suivantes :

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières,
- Les constructions destinées au logement,
- Les constructions destinées à l'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- L'activité de service avec accueil clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Sont autorisées sous conditions :

- Les locaux et bureaux accueillant du public,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les autres équipements recevant du public.

Article 1AUe2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AUe 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

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

En zone 1AUe, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est limitée à 6 m.

La hauteur des constructions annexes mesurée à l'égout du toit est limitée à 3 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

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

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

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

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente.

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

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 2 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer.

Dispositions particulières

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

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

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions principales doivent être implantées :
- soit en contigüité d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 m.

Dispositions particulières

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

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUe 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

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

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

2- Traitement des façades

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

Article 1AUe 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Sans objet

Article 1AUe 6 – stationnement

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUe 7 – desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Article 1AUe 7 – desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux pluviales

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

3- Assainissement

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

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

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

VIII. LA ZONE A URBANISER A LONG TERME HABITAT (ZONE 2AU)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 2AU1 – Destinations et sous-destinations

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités suivantes :

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières,
- Les constructions destinées au logement,
- Les constructions destinées à l'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Le commerce de gros
- Les locaux et bureaux accueillant du public,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les autres équipements recevant du public
- L'activité de service avec accueil clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Sont autorisées sous conditions :

Article 2AU 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Sans objet

2- Volumétrie et hauteur maximale

Sans objet

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

Sans objet

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article 2AU 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet

Article 2AU 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

Sans objet

Article 2AU 6 – Stationnement

Sans objet

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 2AU 7 – desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article 2AU 7 – desserte par les réseaux

1- Eau potable

Sans objet

2- Eaux pluviales

Sans objet

3- Assainissement

Sans objet

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

Sans objet

IX. *LA ZONE AGRICOLE (A)*

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

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

La zone A comprend le secteur As qui correspond à un secteur de stockage de déchets inertes.

Article A1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions à l'exception des occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières précisées ci-après.

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20m² et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article A3 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU,
- en secteur As, les aménagements conservatoires nécessaires au stockage de déchets inertes.

Article A2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

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

Pour les constructions à usage d'exploitation agricole, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 6 mètres à compter de l'alignement des voies communales, à 10 mètres des routes départementales et à 20 mètres de la voie ferrée.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales devront être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m des limites séparatives.

Article A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturale des projets

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

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

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

2- Aménagement des abords

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

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

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales

Article A5– Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

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

Article A6 – Stationnement

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

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article A7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

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

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

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

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

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article A8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

3- Assainissement

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

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

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

X. LA ZONE NATURELLE (N)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

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

La zone N comprend le secteur Ne qui correspond à un secteur d'équipements, le secteur Nh qui correspond aux écarts situés au sein de la zone naturelle. »

Article N1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les constructions nouvelles d'habitation
- Les constructions nouvelles pour l'hébergement
- Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de de commerce de détail
- Les constructions nouvelles de restauration
- Les constructions nouvelles de commerce de gros
- Les activités de services avec accueil de clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- <u>en zone N</u>,
    - les constructions nécessaires à l'exploitation forestière,
    - les abris pour animaux sous condition d'être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage,
- <u>en secteur Ne,</u> des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- <u>en secteur Nh,</u> les extensions mesurées, les réfections des constructions existantes à vocation de logements et la construction de petites annexes, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Article N2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

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

En zone N, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

En secteur Ne l'emprise au sol maximale ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

En secteur Nh, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

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

- 6 mètres pour les constructions autorisées, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Dispositions particulières

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

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

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

Les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie publique ou en un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement.

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

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait limites séparatives, sans que celui-ci ne soit inférieur à 3 mètres.

Article N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturale des projets

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

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

2- Aménagement des abords

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

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

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Article N5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

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

Article N6 – Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article N7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

1- Accès

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

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

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

2- Voirie

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

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

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

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

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Article N8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

2- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

3- Assainissement

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

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

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

XI. *LEXIQUE*

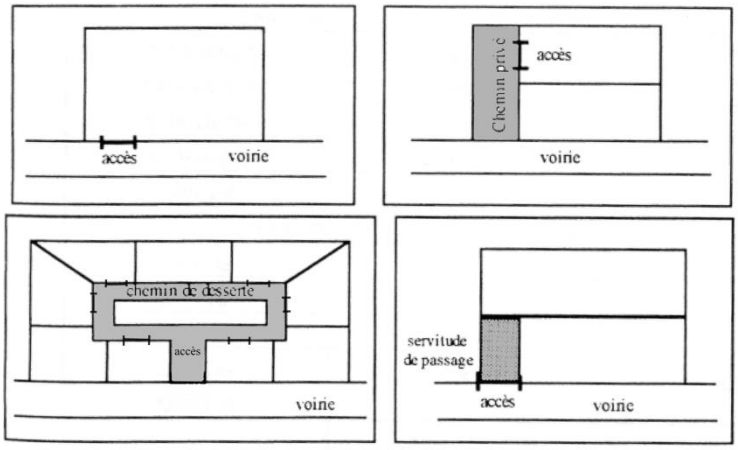
Abri de jardin :

Petite construction annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes…

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

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



Acrotère :

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

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

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

Activités relevant du régime agricole :

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

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

Il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;

- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Alignement :

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

Annexe :

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

Artisanat et commerce de détail

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

Autres équipements recevant du public

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

Axe de la voie :

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

Bardage :

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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureau

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

Centre de congrès et d'exposition

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

Chambres d'hôtes :

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

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

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

Cinéma

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

Commerce de gros

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

Construction :

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

Construction existante :

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

Construction principale :

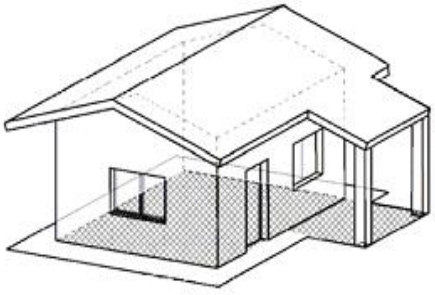
Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Egout du toit :

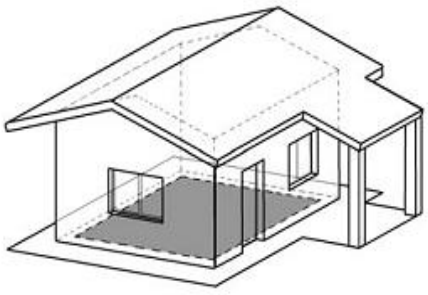
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.



Emprise au sol



surface de plancher

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

Entrepôt

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Equipements sportifs

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

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

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

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

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

Espace de plaine terre (PLT)

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

Extension

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

Façade

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

Faîtage :

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

Gîte rural :

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

Le gîte rural rempli deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.

- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

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

Hauteur de construction :

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

Hébergement

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

Hébergement hôtelier et touristique

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

Industrie

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

Limites séparatives :

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

Local accessoire :

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

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

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Cela recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues

spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement

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

Mitoyenneté :

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

Modénature :

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

Pan coupé :

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

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

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

Rampe :

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

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

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

Recul et retrait :

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

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

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

Restauration

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

Salles d'art et de spectacles

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

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

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

Voies ou emprises publiques

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

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

- **Annexe**

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

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

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

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

- **Bâtiment**

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

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

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

- **Construction**

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

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

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

- **Construction existante**

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

Ainsi une construction 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.

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

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

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

- **Façade**

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

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions de l'article L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L 111-16 s'appliquent.

- **Gabarit**

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

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

- **Hauteur**

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

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

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

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

- **Limites séparatives**

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

- **Local accessoire**

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

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

- **Voies ou emprises publiques**

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

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