

Commune de
Paray-Douaville

Département des Yvelines

1, rue du Buisson à l'Oiseau - 78660 Paray-Douaville - Tél : 01 30 59 08 98 - Courriel : mairie@paraydouaville.fr

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 12 décembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 7 décembre 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 15 mai au 15 juin 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 novembre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
16 novembre 2018

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Paray-Douaville
Le Maire,

PHASE :

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

Paray-Douaville

Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

I.DISPOSITIONS GENERALES	5	
1 :	Avant-propos	5
2 :	Mode d'emploi du règlement	6
3 :	Division du territoire	6
3.1	Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	7
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	7
3.3	Equipements et réseaux	7
4 :	Dispositions générales	7
4.1	Champ d'application territorial du PLU	7
4.2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations	7
4.3	Dispositions applicables à certains travaux	8
4.4	Dispositions relatives à la morphologie urbaine	9
4.5	Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente	10
4.6	Dispositions relatives à la protection du cadre naturel et paysager	11
4.7	Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation	11
II.LA ZONE URBAINE D'HABITAT TRADITIONNEL (UA)	13	
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	13
Article	Ua 1 – Destinations et sous-destinations	13
Article	Ua 2– Mixité fonctionnelle et sociale	13
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	14
Article	Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions.	14
Article	Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
Article	Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	17
Article	Ua 6 – Stationnement	17
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	19
Article	Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées	19
Article	Ua 8 – Desserte par les réseaux	19
III..LA ZONE URBAINE DES HAMEAUX (UH)	20	
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	20
Article	Uh 1 – Destinations et sous-destinations	20
Article	Uh 2– Mixité fonctionnelle et sociale	20
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	21
Article	Uh 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	21
Article	Uh 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22

Article	Uh 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	23
Article	Uh 6 – Stationnement	23
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	25
Article	Uh 7 – Desserte par les voies publiques et privées	25
Article	Uh 8 – Desserte par les réseaux	25
IV.LA ZONE URBAINE D’ACTIVITES (UX)		26
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	26
Article	Ux 1 – destination des constructions	26
Article	Ux 2– Mixité fonctionnelle et sociale	26
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	27
Article	Ux 3 – Volumétrie et implantation des constructions	27
Article	Ux 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
Article	Ux 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	28
Article	Ux 6 – Stationnement	28
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	29
Article	Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privées	29
Article	Ux 8 – Desserte par les réseaux	29
V.LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (1AU)		30
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	30
Article	1AU 1 – Destinations et sous-destinations	30
Article	1AU 2– Mixité fonctionnelle et sociale	30
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	31
Article	1AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	31
Article	1AU 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Article	1AU 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	34
Article	1AU 6 – Stationnement	34
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	35
Article	1AU 7 – Desserte par les voies publiques et privées	35
Article	1AU 8 – Desserte par les réseaux	35
VI.LA ZONE AGRICOLE (A)		36
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	36
Article	A 1 – Destinations et sous-destinations	36
Article	A 2– Mixité fonctionnelle et sociale	36
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	37

Article	A 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	37
Article	A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Article	A 5– Traitement environnemental	38
Article	A 6 – Stationnement	38
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	39
Article	A 7 – Desserte par les voies publiques et privées	39
Article	A 8 – Desserte par les réseaux	39
VII.LA ZONE NATURELLE (N)		40
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	40
Article	N 1 – Destinations et sous-destinations	40
Article	N 2– Mixité fonctionnelle et sociale	40
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	41
Article	N 3 – Volumétrie et implantation des constructions	41
Article	N 4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Article	N 5 –Traitement environnemental	42
Article	N 6 – Stationnement	42
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	43
Article	N 7 – Desserte par les voies publiques et privées	43
Article	N 8 – Desserte par les réseaux	43
VIII.LEXIQUE		44

I. **DISPOSITIONS GENERALES**

1 : Avant-propos

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

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

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

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, l'article 1 s'intéresse à construire un territoire plus juste et équitable. Les articles 3 et 5 cherchent à mettre en relation les investissements de la commune en accord avec les droits à construire. L'article 4 concerne la réintroduction de la nature 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.

2 : Mode d'emploi du règlement

Le règlement est composé d'un document écrit qui :

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

Et de documents graphiques, composés :

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

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

3 : Division du territoire

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

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

Elles regroupent :

- o **La zone Ua** qui délimite le tissu bâti ancien du bourg et du hameau de Villiers
- o **La zone Uh** qui couvre le hameau de Lenainville

- **Les zones à urbaniser (zone AU)** 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 est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes à dominante habitat.

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

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

- **La zone naturelle et forestière (zone N)** couvre « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
 - *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
 - *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
 - *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
 - *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*
- (Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). »

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

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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 aux passages et à la desserte des réseaux

4 : Dispositions générales

4.1 Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles 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).

4.2 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.

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.

4.3 Dispositions applicables à certains travaux

A. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

B. Edification des clôtures

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article 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 Paray-Douaiville 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.

4.4 Dispositions relatives à la morphologie urbaine

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

Il s'agit alors d'appréhender :

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

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

A. Risque de rétractation-gonflement des argiles

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

B. Risque industriel

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

C. Sols pollués et stockage des déchets

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

D. Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 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 réglementation en vigueur.

3. Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

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

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

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

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

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

B. Ville contributive et intelligente

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

4.6 Dispositions relatives à la protection du cadre naturel et paysager

A. Protection du patrimoine naturel et paysager

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

Sur le territoire communal de Paray-Douaville, certains espaces remarquables d'un point de vue paysager ont ainsi été identifiés. Dans ce cadre, de nombreux espaces paysagers, situés dans le bourg ou les hameaux voient leur occupation limitée en vue de leur préservation.

B. Espaces Boisés Classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

C. Zones humides

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

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

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

A. Espaces et équipements publics

1. Les emplacements réservés

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

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

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 :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
 - o La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

2. Projets urbains

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, 3^{ème} 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 (Etant précisé que Le PLU s'applique à la nouvelle unité foncière en cas de division de terrain).

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.

II. LA ZONE URBAINE D'HABITAT TRADITIONNEL (UA)

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

Extrait du rapport de présentation : « La zone urbaine habitat (Ua) regroupe les constructions historiques du bourg de Paray-Douaville et du hameau de Villiers. 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 Ua 1 – 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 constructions destinées à l'hébergement
- Les cinémas
- 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 salles d'art et de spectacle sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel
- Les équipements sportifs sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel

Sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés par unité foncière :

- une annexe à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m²,
- une piscine à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m² (plage comprise),

Toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

Article Ua 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

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 ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Hauteur maximale

Dispositions générales

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

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 mètres de hauteur maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 5 mètres de hauteur maximum.

Les abris de jardin peuvent être édifiés à 2,5 mètres de hauteur maximum.

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement
- en recul avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres.
- Ou dans le cas où sur l'une des parcelles voisines, un alignement différent existe, l'implantation pourra être envisagée dans sa continuité.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

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

Dispositions particulières

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

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

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales**

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

Les constructions principales peuvent s'implanter :

- sur une bande de 25 mètres de profondeur, en limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres,
- au-delà des 25 mètres, en retrait supérieur ou égal à 3 mètres de la limite.

Les annexes peuvent s'implanter :

- en limites séparatives,
- ou en retrait (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres)

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

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

Dispositions particulières

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

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

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 du bourg.

2- Traitement des façades

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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 de teinte vive sont à proscrire, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige, beige, etc.

Dans le cas d'une restauration de construction ancienne existante, seuls les pierres de tailles et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

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

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

Pour le bâti ancien, l'ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) des façades est à proscrire.

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter plusieurs versants. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Les couvertures des constructions principales doivent être obligatoirement réalisées en tuiles d'aspect plat ou en ardoises ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

Pour toute autre construction, les toitures doivent être de forme simple. La pente n'est pas réglementée.

Ces règles de traitement des toitures ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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 murs de clôture en pierres implantés à l'alignement de la voie publique doivent être conservés lorsque leur état le permet et restaurés à l'identique.

Les clôtures sur voie publique doivent être des murs pleins ou murs à claire-voie dont la hauteur maximale autorisée est de 1,80 mètre.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour

isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans le tissu bâti ancien, tout capteur solaire ou panneau photovoltaïque doit être non visible depuis le domaine public.

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, les espaces de pleine terre doivent représenter à minima 25% de la superficie du terrain

Dispositions particulières

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

2- Aménagement des jardins

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

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

Article Ua 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 doivent être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

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

Règles quantitatives de stationnement

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

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Artisanat	1 place par tranche de 60m ² de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de 60m ² 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.

1- 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 ci-dessous.

Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics : à minima une place pour dix employés.

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.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées

1- Accès

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

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

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

2- Voirie

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

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

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

Article 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

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement collectif et actuellement non équipés, toute construction doit être équipée de son propre réseau d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques de l'habitat et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

III. **.LA ZONE URBAINE DES HAMEAUX (UH)**

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

Extrait du rapport de présentation : « *La zone urbaine (Uh) concerne le hameau de Lenainville* ».

Article Uh 1 – 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 agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l'hébergement
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacle
- 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 équipements sportifs sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel

Article Uh 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Uh 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 Uh, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

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

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 mètres de hauteur maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 5 mètres de hauteur maximum.

Les abris de jardin peuvent être édifiés à 2,5 mètres de hauteur maximum.

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

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

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

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

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions principales peuvent s'implanter :

- sur une bande de 25 mètres de profondeur, en limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres,
- au-delà des 25 mètres, en retrait supérieur ou égal à 3 mètres de la limite.

Les annexes peuvent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres)

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

1- Intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

2- Traitement des façades

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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 de teinte vive sont à proscrire, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige, beige, etc.

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

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter plusieurs versants. Leur pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Les couvertures des constructions principales doivent être obligatoirement réalisées en tuiles d'aspect plat ou en ardoises ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

Pour toute autre construction, les toitures doivent être de forme simple. La pente n'est pas réglementée.

4- Aménagement des clôtures et abords

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

Les clôtures sur voie publique doivent être en mur plein ou à claire-voie et avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

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

Article Uh 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 Uh, les espaces de pleine terre doivent représenter à minima 40% de la superficie du terrain

Dispositions particulières

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

2- Aménagement des jardins

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

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

Article Uh 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.

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.

Dans le cas d'une construction neuve, deux places de stationnement de type « places de jour » seront réalisées en limite de la voie d'accès au terrain sous la forme d'un espace ouvert et non clôturé d'une dimension minimale de 5 mètres de large par 5,50 mètres de profondeur.

Règles quantitatives de stationnement

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

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum pour 60 m ² de surface de plancher.
Bureaux	1 place minimum pour 60 m ² 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 Uh 7 – Desserte par les voies publiques et privées

1- Accès

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

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

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

2- Voirie

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

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

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

Article Uh 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

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

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

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

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

IV. LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES (UX)

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

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

Article Ux 1 – destination des constructions

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 activités artisanales, de commerce de détail,
- La restauration,
- Les cinémas,
- Les locaux et bureaux accueillant du public,
- Les salles d'art et de spectacle,
- 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 équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris l'activité ferroviaire) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone.

Article Ux 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ux 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 Ux, l'emprise au sol est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Sans objet

2- Hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au faîtage ou au sommet du bâtiment. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions dans cette zone.

Dispositions particulières

Sans objet

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

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées à une distance égale ou supérieure à 10 mètres à compter de l'alignement.

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

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 10 mètres.

Dispositions particulières

Sans objet

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

1- Intégration architecturale et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage.

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

1- Espaces verts

Dispositions générales

En zone Ux, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige tous les 100 m² de surface libre.

Chaque parcelle devra être entouré d'un écran paysager, constitué de haies, intercalées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, par tranche de 50 m², soit un arbre toutes les deux places.

Dispositions particulières

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

Article Ux 6 – Stationnement

Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone.

Destination	Nombre de place
Entrepôt	1 place minimum pour 200 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place minimum pour 60 m ² de surface de plancher.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privés

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 5 mètres.

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

2- Voirie

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

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

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

Article Ux 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

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

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

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

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

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

V. LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (1AU)

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

Extrait du rapport de présentation : « La zone 1AU correspond à une zone d'aménagement et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. »

Article 1AU 1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les activités artisanales et de commerce
- Les activités de restauration
- Les commerces de gros
- Les activités d'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- 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 salles d'art et de spectacle sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel
- Les équipements sportifs sous réserve que leur implantation ne génère pas de nuisances pour l'environnement résidentiel

Article 1AU 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

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 ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

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

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 9 mètres de hauteur maximum

Les annexes peuvent être édifiées à 5 mètres de hauteur maximum.

Les abris de jardin peuvent être édifiés à 2,5 mètres de hauteur maximum.

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

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

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

Dispositions particulières

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

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

Dispositions générales

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

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

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

Dispositions particulières

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

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions principales peuvent s'implanter :

- sur une bande de 25 mètres de profondeur, sur les limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres,
- au-delà des 25 mètres, en retrait supérieur ou égal à 3 mètres de la limite.

Les annexes peuvent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres)

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

1- Intégration architecturale et paysagère des projets

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

2- Traitement des façades

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

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

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

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter plusieurs versants. Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les couvertures des constructions principales doivent être obligatoirement réalisées en tuiles d'aspect plat ou en ardoises ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

Pour toute autre construction, les toitures doivent être de forme simple. La pente n'est pas réglementée.

Ces règles de traitement des toitures ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

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 1,80 mètre.

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

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

Article 1AU 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 1AU, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 25% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Dispositions particulières

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

2- Aménagement des jardins

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

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

Article 1AU 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.

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.

Dans le cas d'une construction neuve, deux places de stationnement de type « places de jour » seront réalisées en limite de la voie d'accès au terrain sous la forme d'un espace ouvert et non clôturé d'une dimension minimale de 5 mètres de large par 5,50 mètres de profondeur.

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
Bureaux	1 place minimum par tranche de 60m ² de Surface de Plancher

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

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

1- Accès

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

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

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

2- Voirie

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

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

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

Article 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

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement collectif et actuellement non équipés, toute construction doit être équipée de son propre réseau d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques de l'habitat et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

VI. LA ZONE 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 Paray-Douaiville. 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. »

Article A 1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole
- Les exploitations forestières
- Les constructions pour l'hébergement
- Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail
- Les constructions de commerce de gros
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- Toute forme d'occupation et d'utilisation des sols sur l'emprise des zones potentiellement humides identifiées sur le plan de zonage

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole,
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserves de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante, de respecter les règles fixées aux articles ci-dessous et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris l'activité ferroviaire) 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,

Article A 2– 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).

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

Dispositions particulières

Sans objet

2- Volumétrie et hauteur maximale

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

La hauteur des constructions est limitée à :

- 11 mètres de hauteur maximum pour les constructions agricoles, à l'exception des silos pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur,
- 9 mètres de hauteur maximum pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitation,
- 3,50 mètres de hauteur maximum pour les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

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

Les constructions doivent s'implanter au minimum à :

- 20 mètres des routes nationales
- 10 mètres des routes départementales
- 6 mètres des autres voies.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent s'implanter dans la continuité de la construction principale.

Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent respecter une distance d'implantation inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale existante.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait supérieur ou égal à 6 mètres à compter des limites séparatives

Les annexes peuvent être implantées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait (en cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres)

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 4 mètres.

Article A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturale des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage.

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

2- Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf impératif de sécurité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

Article A 5– Traitement environnemental

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

Afin de garantir la protection des espaces en eaux, les cinq mesures suivantes doivent être retenues :

- 1) Instaurer un périmètre de sécurité sous forme de bande de 5 mètres de largeur, entourant les plans d'eau et mares, enherbés et boisés non fertilisés, pour limiter le ruissellement,
- 2) Y autoriser seulement les travaux d'entretien et de restauration,
- 3) Y interdire les affouillements et les exhaussements de sol,
- 4) Y interdire les remblaiements,
- 5) Y interdire les clôtures avec soubassements

Article A 6 – 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.

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement

En cas de changement de destination des constructions agricoles pour le commerce et l'habitat, il devra être prévu 1 place par 50 m² de Surface de Plancher.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article A 7 – Desserte par les voies publiques et privées

1- Accès

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

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

2- Voirie

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

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

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

Article A 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

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

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

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

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

VII. LA ZONE 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 Paray-Douaville elle trouve son expression à travers la présence du massif forestier et des boisements qui ponctuent le territoire ».

Article N 1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les constructions nouvelles d'habitation
- Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de commerce de détail
- Les constructions nouvelles de restauration
- Les constructions nouvelles de commerce de gros
- Les cinémas
- 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
- Toute forme d'occupation et d'utilisation des sols sur l'emprise des zones potentiellement humides identifiées sur le plan de zonage

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris l'activité ferroviaire) 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

Article N 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

Dispositions particulières

Sans objet

2- Volumétrie et hauteur maximale

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

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

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

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 6 mètres de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale sans réduire l'écart avec l'alignement.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 6 mètres.

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

1- Intégration architecturale des projets

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

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

2- Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres sauf impératif de sécurité.

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

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Article N 5 – Traitement environnemental

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

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- 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.

Afin de garantir la protection des espaces en eaux, les cinq mesures suivantes doivent être retenues :

- 1) Instaurer un périmètre de sécurité sous forme de bande de 5 mètres de largeur, entourant les plans d'eau et mares, enherbés et boisés non fertilisés, pour limiter le ruissellement,
- 2) Y autoriser seulement les travaux d'entretien et de restauration,
- 3) Y interdire les affouillements et les exhaussements de sol,
- 4) Y interdire les remblaiements,
- 5) Y interdire les clôtures avec soubassements.

Article N 6 – Stationnement

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

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article N 7 – Desserte par les voies publiques et privées

1- Accès

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

Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

2- Voirie

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

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

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

Article N 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

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

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

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

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

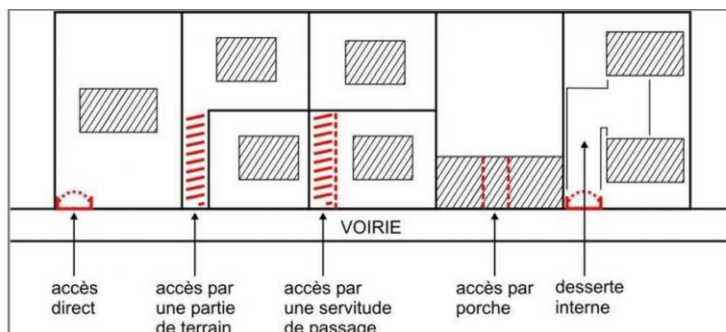
VIII. LEXIQUE

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 :

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

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

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

Activités relevant du régime agricole :

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

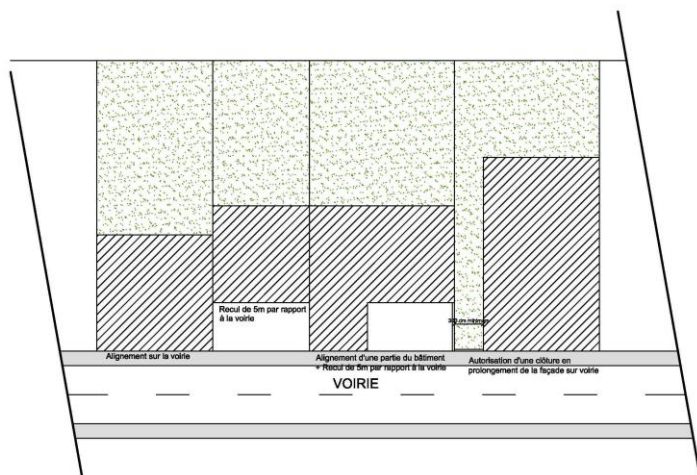
La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, 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.

Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

Artisanat et commerce de détail :

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

Autres équipements recevant du public :

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

Axe de la voie :

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

Bardage :

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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureau :

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

Camping caravanning

Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

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.

Changement de destination :

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

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.

Clôture :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

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.

Contigu :

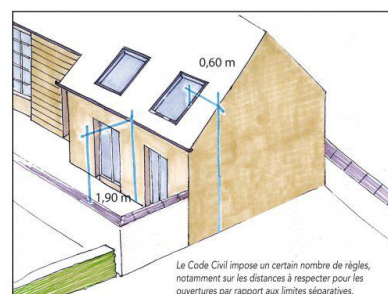
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

Destination des constructions :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

• Droit de vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679 du code civil).

**Egout du toit :**

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

Éléments architecturaux :

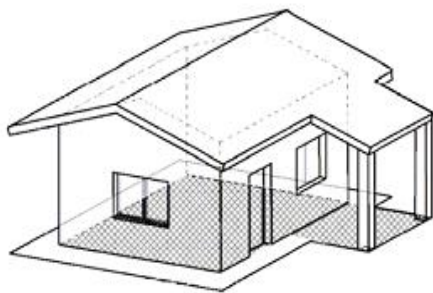
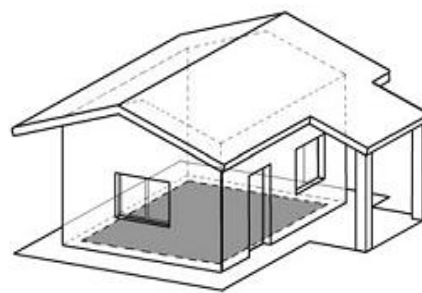
Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général :

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

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).

Emprises publiques :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

Entrepôt :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers de la surface totale et de façon générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Équipements sportifs :

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

Espaces boisés classés (EBC) :

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre :

Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

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

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

Exhaussement :

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Exploitation agricole :

Établissement qui 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.

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.

Foisonnement des stationnements :

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

Gîte rural :

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

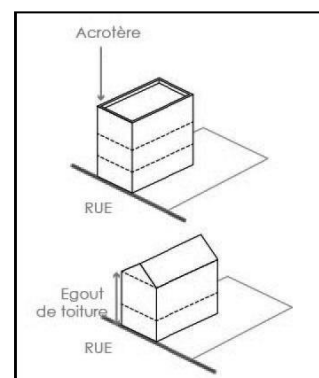
Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

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

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

Hauteur de construction :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au 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.

Ilots de chaleur :

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

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.

Logement locatif social :

Un logement locatif social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes et intermédiaires qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

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.

Mutualisation des stationnements :

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Pan coupé :

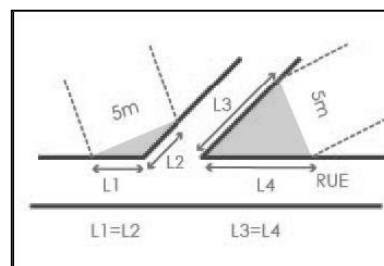
Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

Pan de toiture :

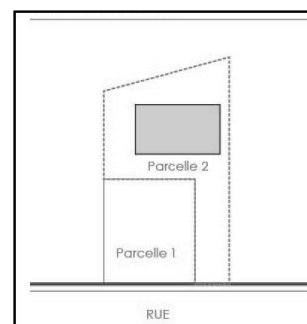
Surface plane de toiture.

• Parcelle d'angle

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doit respecter un pan coupé symétrique de 5 m minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile. (Cf. schéma ci-contre).

**• Parcelle en drapeau**

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot (cf. schéma ci-contre).

**Plantations :**

une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : 2 m pour les plantations de plus de 2 m de haut et de 50 cm pour les autres (article 671). La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux doivent être plantés à bonne distance des propriétés voisines. Un retrait défini par les règlements et usages locaux, à défaut par le code civil (articles 671 à 673), doit être respecté.

Pleine terre :

Un espace est de pleine terre lorsque que les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

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 démolit 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.

Saillies traditionnelles :

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

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.

Servitudes :

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

Sol ou terrain naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai

Sous-sol :

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

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.

Toiture végétalisée :

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

Voies ou emprises publiques :

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

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

• Annexe

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

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

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

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

• Bâtiment

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

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

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

• Construction

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

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

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

• Construction existante

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

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

• Emprise au sol

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

• Extension

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

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

• Façade

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

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

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