



Mairie de BOUQUEVAL
1 place Eugène Sue
95720 BOUQUEVAL

01 39 92 84 98

COMMUNE DE BOUQUEVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

5-REGLEMENT



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du : 29/11/2017.*

Le Maire



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ZONES URBAINES	5
ZONE UB	6
ZONE UC	12
ZONE AGRICOLE	17
ZONE A.....	18
ZONES NATURELLES	24
ZONE N.....	25
Secteur Nc	28
Secteur Nd	31
Secteur Ne	34
Secteur NI.....	37
Secteur Nr.....	41



PREAMBULE

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de BOUQUEVAL fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées sur le document graphique qui fait apparaître les limites des zones, conformément à l'article R.151-14 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique (figurant sur le plan des servitudes, annexé au PLU), ainsi que les risques et les contraintes (figurant sur le plan des risques et des contraintes annexé au PLU), s'ajoutent et/ou se substituent au présent règlement du PLU.

Le territoire de BOUQUEVAL comporte des zones urbaines dites « U » qui correspondent à des zones déjà urbanisées dans les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones urbaines se décomposent en : UB et UC.

Le territoire de BOUQUEVAL comporte une zone agricole dite « A » qui correspond à une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le territoire de BOUQUEVAL comporte des zones naturelles dite « N » qui correspond à des zones naturelles et forestières, 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'expansions des crues.

Ces zones naturelles se décomposent en : N, Nc, Nd, Ne, Ni et Nr.

Conformément à l'article R151-10 du code de l'urbanisme, le présent règlement comporte les 3 chapitres suivants :

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux.

L'ensemble des articles composant le règlement est facultatif (Article L 151-17 du code de l'urbanisme)



Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à des espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.



ZONES URBAINES



ZONE UB

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chap1.UB : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités				
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-
	Exploitation forestière	X		
Habitation et leur annexe	Logement		X	- d'être liée et/ou nécessaire à une destination commerciale et que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ne dépassent pas 30% de la Superficie de Plancher existante.
	Hébergement		X	
	Garage en sous-sol	X		-
	Annexe		X	- que les annexes ne dépassent pas 50 m ² de Superficie de Plancher.
Commerce et activité de service	Artisanat		X	- de ne pas dépasser une superficie de plancher de 100 m ² par unité foncière et de ne pas engendrer des nuisances sonores pour les riverains.
	Activité de service		X	
	Commerce de détail	X		-
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
	Local administratif et public		X	-



Equipement d'intérêt collectif et service public	Local technique et industriel public		X	
	Etablissement d'enseignement		X	
	Etablissement de santé	X		
	Etablissement d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacle	X		
	Equipement sportif		X	
	Autre équipement recevant du public.	X		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie.	X		-
	Entrepôt.	X		
	Bureau.		X	- d'être liée à un équipement d'intérêt collectif et de service public.
	Centre de congrès et d'exposition.	X		-

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Chap2.UB : Volumétrie			
destinations	sous-destination	hauteur	Emprise au sol
Commerce.	Artisanat. Activité de service.	- limitée à 9 mètres maximum mesurés du sol naturel au faitage de la construction.	- 50 % de l'unité foncière.
Equipement d'intérêt collectif et service public.	Local administratif et public. Bureau administratif et public. Etablissement d'enseignement. Etablissement de santé. Etablissement d'action sociale. Equipement sportif.	- limitée à 9 mètres maximum mesurés du sol naturel au faitage de la construction.	-



	Autre équipement recevant du public.		
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire.	Bureau.	- limitée à 9 mètres maximum mesurés du sol naturel au faitage de la construction.	- 50 % de l'unité foncière.

Chap2.UB : Implantation des constructions

destinations	sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives
Commerce.	Artisanat. Activité de service.	- un retrait de 5 mètres.	- un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire.	Bureau.		

Chap2.UB : Qualité urbaine

destinations	sous-destination	clôture	
		En façade sur rue	En limite séparative
Habitation. Annexe.	Logement. Hébergement.	- Un mur plein de 1.80 mètre maximum de hauteur, ou - Un muret de 0.60 mètre de haut surmonté d'une clairevoie verticale.	- Un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 mètre, ou - Un grillage de 1.80 mètre de hauteur maximum.
Commerce.	Artisanat. Activité de service.		
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire.	Bureau.		

Chap2.UB : Qualité architecturale



destinations	sous-destination	toiture	façade
Habitation. Annexe.	Logement. Hébergement.	- des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. - des pentes plus faibles sont acceptées pour les annexes, les vérandas et les extensions. - un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques.	- les façades devront s'harmoniser avec les teintes traditionnelles existantes. - les menuiseries doivent avoir une dominante verticale en bois ou en métal avec des volets battants en bois peints sans écharpe.
Commerce.	Artisanat. Activité de service.	- des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. - un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques. - des couvertures ayant l'aspect des tuiles en terre cuite.	- les bardages en bois devront être peints.
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire.	Bureau.		

Chap2.UB : Stationnement

destinations	sous-destination	stationnement	
		des véhicules	des cycles
Habitation. Annexe.	Logement. Hébergement.	- 2 places de stationnement par logement.	-
Commerce.	Artisanat. Activité de service.	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Equipement d'intérêt collectif et service public.	Local administratif et public. Bureau administratif et public.	- 2 places de stationnement par tranche de 50 m ² de	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de



	Etablissement d'enseignement. Etablissement de santé. Etablissement d'action sociale. Equipement sportif. Autre équipement recevant du public.	surface de plancher.	surface de plancher.
Autre activité des secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau.	- 2 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.UB : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Chap3.UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Eau pluviale : Les constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau (lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes), selon un débit global maximum de 0.7 litre / seconde / hectare de la parcelle.



Les eaux de ruissellement, des aires de stationnement de 20 places et plus, devront subir un prétraitement, en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur, avant rejet dans celui-ci.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces et d'artisanat, doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



ZONE UC

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chap1.UC : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités				
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-
	Exploitation forestière	X		-
Habitation Annexe	Logement		X	- de s'inscrire dans le volume bâti existant, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et de ne pas créer une opération d'ensemble construisant des nouveaux volumes bâtis accueillant plus de deux logements. Ou
	Hébergement		X	- dans la limite de deux logements par unité foncière ne totalisant pas plus de 50% de l'emprise au sol.
	Garage en sous-sol	X		-
	Annexe		X	- dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher par unité foncière.
Commerce et activité de service	Artisanat		X	- de s'inscrire dans le volume bâti existant, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et de ne pas engendrer des nuisances sonores pour les riverains.
	Commerce de détail		X	
	Restauration		X	



	Activité de service		X	
	Commerce de gros	X		-
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		-
Equipement d'intérêt collectif et service public	Local administratif et public		X	-
	Local technique et industriel public		X	-
	Etablissement d'enseignement		X	-
	Etablissement de santé	X		-
Equipement d'intérêt collectif et service public	Etablissement d'action sociale	X		-
	Salle d'art et de spectacle	X		-
	Equipement sportif	X		-
	Autre équipement recevant du public.		X	-
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie.	X		
	Entrepôt.		X	- que l'emprise au sol de toutes les constructions ne dépasse pas 50% de l'unité foncière et de ne pas engendrer des nuisances sonores pour les riverains et de s'inscrire dans le volume bâti existant, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Bureau.		X	
	Centre de congrès et d'exposition.	X		-

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Chap2.UC : Qualité urbaine			
destinations	sous-destination	clôture	
		En façade sur rue	En limite séparative
Habitation.	Logement. Hébergement.	- Un mur plein de 1.80 mètre maximum de hauteur, ou - Un muret de 0.60 mètre de haut surmonté d'une clairevoie verticale.	- Un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 mètre, ou - Un grillage de 1.80 mètre de hauteur maximum.

Chap2.UC : Qualité architecturale			
destinations	sous-destination	toiture	façade
Habitation. Annexe.	Logement. Hébergement.	- des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. - des pentes plus faibles sont acceptées pour les annexes, les vérandas et les extensions. - un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques.	- les façades devront s'harmoniser avec les teintes traditionnelles existantes. - les menuiseries doivent avoir une dominante verticale en bois ou en métal avec des volets battants en bois peints sans écharpe.

Chap2.UC : Stationnement			
destinations	sous-destination	stationnement	
		des véhicules	des cycles
Habitation. Annexe.	Logement. Hébergement.	- 2 places de stationnement par logement.	-



Commerce.	Artisanat. Activité de service.	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée.	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée.
	Commerce de détail. Restauration.	- 3 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée.	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée.
Equipement d'intérêt collectif et service public.	Local administratif et public. Bureau administratif et public. Etablissement d'action sociale.	- 3 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée.	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	Entrepôt.	- 1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher créée.	-
	Bureau.	- 2 places de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée.	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.UC : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.



Chap3.UC : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur, sauf pour les 5 habitations de la rue de l'Ancien Château, qui seront en assainissement autonome (voir plan de zonage d'assainissement dans les annexes du PLU)

Eau pluviale : Les constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau (lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes), selon un débit global maximum de 0.7 litre / seconde / hectare de la parcelle.

Les eaux de ruissellement, des aires de stationnement de 20 places et plus, devront subir un prétraitement, en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur, avant rejet dans celui-ci.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, d'artisanat et de restauration doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



ZONE AGRICOLE

**ZONE A****CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Chap1.A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Constructions					Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	- de ne pas se situer sous les ouvrages électriques identifiés sur le plan des servitudes, et - de ne pas interrompre un axe de ruissellement des eaux pluviales identifiés sur le plan des contraintes, et - de ne pas se situer dans un secteur de risque lié aux cavités souterraines, identifié sur le plan des contraintes.	Usages agricoles		X
					Modifier et/ou détruire une zone humide avérée.	X	
Habitation Annexe	Logement		X	- d'être liée et/ou nécessaire à une destination d'exploitation agricole ou forestière, et - de ne pas se situer sous les ouvrages électriques identifiés sur le plan des servitudes, et - de ne pas interrompre un	Modifier et/ou détruire une zone humide avérée.	X	



				axe de ruissellement des eaux pluviales identifiés sur le plan des contraintes, et - de ne pas se situer dans un secteur de risque lié aux cavités souterraines, identifié sur le plan des contraintes.			
	Hébergement	X		-			
	Annexe	X					
Commerce et activité de service	Artisanat	X		-			
	Commerce de détail	X					
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activité de service	X					
	Hébergement hôtelier et touristique	X					
	Cinéma.	X					
	Local administratif et public.	X		-			
Equipement d'intérêt collectif et service public	Local technique et industriel public.		X	-qu'ils fassent l'objet d'équipements d'intérêt collectifs, de services publics ou de réseaux divers d'intérêt général et de réseaux divers d'intérêt général.			
	Etablissement	X		-			



	d'enseignement.						
	Etablissement de santé.	X					
	Etablissement d'action sociale.	X					
	Salle d'art et de spectacle.	X					
	Equipeement sportif.	X					
	Autre équipement recevant du public.	X			-	-	-
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	X		-			
	Entrepôt	X					
	Bureau	X					
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Chap2.A : Volumétrie		
destinations	sous-destination	hauteur
Exploitation agricole et forestière.	Exploitation agricole Exploitation forestière	- limitée à 15 mètres maximum mesurés du sol naturel au point le plus haut de la construction.
Habitation. Annexe.	Logement.	- limitée à 6 mètres maximum mesurés du sol naturel au faîtage de la construction.



Chap2.A : Implantation des constructions

destinations	sous-destination	implantation par rapport aux voies et emprises publiques	implantation par rapport aux limites séparatives
Exploitation agricole et forestière.	Exploitation agricole Exploitation forestière	- un retrait de 3 mètres.	- un retrait de 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives.

Chap2.A : Protection, risques et nuisances

destinations	sous-destination	Constructions	Usages et affectations des sols
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions et les clôtures sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.	- Les remblais sont interdits dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes. - A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, reportés sur le plan de zonage, et dans les enveloppes d'aléas de retrait gonflement des argiles, reportées sur le plan des risques et des contraintes, des dispositions doivent être prises pour tout projet, afin d'assurer la stabilité du sol et du sous-sol.

Chap2.A : Stationnement

destinations	sous-destination	stationnement	
		des véhicules	des cycles
Habitation. Annexe.	Logement.	- 2 places de stationnement par logement.	-



Chap2.A : Qualité architecturale			
destinations	sous-destination	toiture	façade
Exploitation agricole et forestière.	Exploitation agricole Exploitation forestière	-	- les bardages en tôle devront être peints dans une gamme colorée de sable beige.
Habitation. Annexe.	Logement.	- des pentes de toit comprises entre 35 et 45°. - des pentes plus faibles sont acceptées pour les annexes, les vérandas et les extensions. - un toit-terrasse à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il serve à l'accueil de panneaux photovoltaïques. - des couvertures ayant l'aspect des tuiles en terre cuite.	- les bardages en bois devront être peints.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.A : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Chap3.A : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.



Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement, si il existe, présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Eau pluviale : Les constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau (lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes), selon un débit global maximum de 0.7 litre / seconde / hectare de la parcelle.

Les eaux de ruissellement, des aires de stationnement de 20 places et plus, devront subir un prétraitement, en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur, avant rejet dans celui-ci.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public

Ordures ménagères et tri sélectif : Tout bâtiment à vocation d'habitat, de commerces, doit être doté de locaux spécialisés, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif.



ZONES NATURELLES



ZONE N

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chap1.N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Constructions					Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-	Usages agricoles		X
					Modifier et/ou détruire une zone humide avérée.	X	
	Exploitation forestière	X			Usages forestiers		X
					Modifier et/ou détruire une zone humide avérée.	X	
Habitation et leur annexe	Logement	X		-			
	Hébergement	X					
	Annexe	X					
Commerce et activité de services	Artisanat	X		-			
	Commerce de détail	X					
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activités de services	X					
	Hébergement hôtelier et touristique	X					
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et service public	Local administratif et public	X		-			
	Local technique et industriel public		X	-qu'ils fassent l'objet d'équipements d'intérêt collectifs,			



				de services publics ou de réseaux divers d'intérêt général.			
	Etablissement d'enseignement.	X		-			
	Etablissement de santé.	X					
	Etablissement d'action sociale.	X					
	Salle d'art et de spectacle.	X					
	Equipements sportifs.	X					
	Autre équipement recevant du public	X					
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	X		-			
	Entrepôt	X					
	Bureau	X					
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Chap2.N : Qualité paysagère

destinations	sous-destination	obligation
Equipement d'intérêt collectif et service public	- de réseaux divers d'intérêt général.	- les coupes et abattages d'arbres inscrits en Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.



Chap2.N : Protection, risques et nuisances			
destinations	sous-destination	Constructions	Usages et affectations des sols
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions et les clôtures sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.	- Les remblais sont interdits dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.
	Exploitation forestière		- A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnés, reportés sur le plan de zonage, et dans les enveloppes d'aléas de retrait gonflement des argiles, reportées sur le plan des risques et des contraintes, des dispositions doivent être prises pour tout projet, afin d'assurer la stabilité du sol et du sous-sol.



Secteur Nc

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chap1.Nc : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Constructions					Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-	Affouillements et exhaussements à condition d'être compatibles avec l'activité existante de la plateforme de stockage de matériaux inertes non dangereux.		X
	Exploitation forestière	X					
Habitation et leur annexe	Logement	X		-			
	Hébergement	X					
	Annexe	X					
Commerce et activité de services	Artisanat	X		-			
	Commerce de détail	X					
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activités de services	X					
	Hébergement hôtelier et touristique	X					
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et service public	Local administratif et public	X		-			
	Local technique et industriel public		X	-qu'ils fassent l'objet d'équipements d'intérêt collectifs, de services publics ou de réseaux divers			



				d'intérêt général.			
	Etablissement d'enseignement.	X		-			
	Etablissement de santé.	X					
	Etablissement d'action sociale.	X					
	Salle d'art et de spectacle.	X					
	Equipements sportifs.	X					
	Autre équipement recevant du public	X					
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	X		-			
	Entrepôt	X					
	Bureau	X					
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Chap2.Nc : Volumétrie

Constructions			Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	hauteur	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	Stockage de matériaux inertes non dangereux à condition d'être compatibles avec l'activité existante de la plate-forme de stockage et dans la limite de 15 mètres maximum mesurés du sol naturel au point le plus haut.		X
	Exploitation forestière				

**Chap2.Nc : Protection, risques et nuisances**

destinations	sous-destination	Constructions	Usages et affectations des sols
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions et les clôtures sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.	- Les remblais sont interdits dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.
	Exploitation forestière		- A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnés, reportés sur le plan de zonage, et dans les enveloppes d'aléas de retrait gonflement des argiles, reportées sur le plan des risques et des contraintes, des dispositions doivent être prises pour tout projet, afin d'assurer la stabilité du sol et du sous-sol.



Secteur Nd

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chap1.Nd : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités				
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-
	Exploitation forestière	X		
Habitation et leur annexe	Logement	X		
	Hébergement	X		
	Annexe	X		
Commerce et activité de services	Artisanat	X		-
	Commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et service public	Local administratif et public	X		-
	Local technique et industriel public		X	-qu'ils fassent l'objet d'équipements d'intérêt collectifs, de services publics ou de réseaux divers d'intérêt général.
	Etablissement d'enseignement.	X		-
	Etablissement de santé.	X		
	Etablissement d'action sociale.	X		
	Salle d'art et de spectacle.	X		
	Equipements sportifs.	X		
	Autre équipement recevant du public	X		
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	X		-
	Bureau		X	-d'être lié à une activité de carrière



				existante et dans la limite de 50 m ² de superficie de plancher.
	Entrepôt	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		-

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Chap2.Nd : Volumétrie

Constructions		
destinations	sous-destination	hauteur
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Bureau	- limitée à 6 mètres maximum mesurés du sol naturel au faîtage de la construction.

Chap2.Nd : Protection, risques et nuisances

destinations	sous-destination	Constructions	Usages et affectations des sols
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions et les clôtures sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.	- Les remblais sont interdits dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.
	Exploitation forestière		- A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnés, reportés sur le plan de zonage, et dans les enveloppes d'aléas de retrait gonflement des argiles, reportées sur le plan des risques et des contraintes, des dispositions doivent être prises pour tout projet, afin d'assurer la stabilité du sol et du sous-sol.



CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.Nd : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Chap3.Nd : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement, si il existe, présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Eau pluviale : Les constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau (lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes), selon un débit global maximum de 0.7 litre / seconde / hectare de la parcelle.

Les eaux de ruissellement, des aires de stationnement de 20 places et plus, devront subir un prétraitement, en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur, avant rejet dans celui-ci.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public



Secteur Ne

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chap1.Ne : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Constructions					Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-			
	Exploitation forestière	X					
Habitation et leur annexe	Logement	X					
	Hébergement	X					
	Annexe	X					
Commerce et activité de services	Artisanat	X		-			
	Commerce de détail	X					
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activités de services	X					
	Hébergement hôtelier et touristique	X					
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et service public	Local administratif et public	X		-qu'ils fassent l'objet d'équipements d'intérêt collectifs, de services publics ou de réseaux divers d'intérêt général.	- travaux et aménagements nécessaires au poste électrique du PLESSIS-GASSOT.		X
	Local technique et industriel public		X				
	Etablissement d'enseignement.	X		-			
	Etablissement de santé.	X					



	Etablissement d'action sociale.	X					
	Salle d'art et de spectacle.	X					
	Equipements sportifs.	X					
	Autre équipement recevant du public	X					
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	X		-			
	Bureau	X					
	Entrepôt	X					
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Chap2.Ne : Protection, risques et nuisances			
destinations	sous-destination	Constructions	Usages et affectations des sols
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions et les clôtures sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.	- Les remblais sont interdits dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes. - A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, reportés sur le plan de zonage, et dans les enveloppes d'aléas de retrait gonflement des argiles, reportées sur le plan des risques et des contraintes, des dispositions doivent être prises pour tout projet, afin d'assurer la stabilité du sol et du sous-sol.
	Exploitation forestière		



CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Chap3.Ne : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Chap3.Ne : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement, si il existe, présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Eau pluviale : Les constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau (lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes), selon un débit global maximum de 0.7 litre / seconde / hectare de la parcelle.

Les eaux de ruissellement, des aires de stationnement de 20 places et plus, devront subir un prétraitement, en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur, avant rejet dans celui-ci.

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



Secteur NI

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chap1.NI : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages et affectations des sols		
					Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-			
	Exploitation forestière	X					
Habitation et leur annexe	Logement	X					
	Hébergement	X					
	Annexe	X					
Commerce et activité de services	Artisanat	X		-			
	Commerce de détail	X					
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activités de services	X					
	Hébergement hôtelier et touristique	X					
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et service public	Local administratif et public	X		-			
	Local technique et industriel public	X					
	Etablissement d'enseignement.	X					
	Etablissement de santé.	X					
	Etablissement d'action sociale.	X					
	Salle d'art et de	X					



	spectacle.						
	Equipements sportifs.		X	Dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'unité foncière.	Aménagement et installation d'équipement de sport et de loisirs de plein air.		X
	Autre équipement recevant du public	X		-			
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	X		-			
	Bureau	X					
	Entrepôt	X					
	Centre de congrès et d'exposition.	X					

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Chap2.NI : Volumétrie

destinations	sous-destination	hauteur
Equipement d'intérêt collectif et service public	-construction d'équipement de sport et de loisirs.	- limitée à 9 mètres maximum mesurés du sol naturel au point le plus haut de la construction.

Chap2.NI : Qualité paysagère

destinations	sous-destination	obligation
Equipement d'intérêt collectif et service public	- de réseaux divers d'intérêt général.	- les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

**Chap2.NI : Protection, risques et nuisances**

destinations	sous-destination	Constructions	Usages et affectations des sols
Equipement d'intérêt collectif et service public	Construction d'équipement de sport et de loisirs.	Les constructions et les clôtures sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes.	- Les remblais sont interdits dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des risques et des contraintes. - A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, reportés sur le plan de zonage, et dans les enveloppes d'aléas de retrait gonflement des argiles, reportées sur le plan des risques et des contraintes, des dispositions doivent être prises pour tout projet, afin d'assurer la stabilité du sol et du sous-sol

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Chap3.NI : Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Chap3.NI : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires, doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement, si il existe, présentant des caractéristiques suffisantes et conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur.



Eau pluviale : Les constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux pluviales avec des rejets limités dans le réseau (lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes), selon un débit global maximum de 0.7 litre / seconde / hectare de la parcelle.

Les eaux de ruissellement, des aires de stationnement de 20 places et plus, devront subir un prétraitement, en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur, avant rejet dans celui-ci..

Desserte téléphonique, électrique et câbles : Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.



Secteur Nr

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Chap1.Nr : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités							
Constructions					Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	interdit	autorisé	soumis à conditions	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		-	Stockage des matériaux et/ou déchets inertes non dangereux à condition de remettre en état le site, en espace agricole, naturel et espace vert.		X
	Exploitation forestière	X					
Habitation et leur annexe	Logement	X		-			
	Hébergement	X					
	Annexe	X					
Commerce et activité de services	Artisanat	X		-			
	Commerce de détail	X					
	Restauration	X					
	Commerce de gros	X					
	Activités de services	X					
	Hébergement hôtelier et touristique	X					
	Cinéma	X					
Equipement d'intérêt collectif et service public	Locaux administratifs et publics	X		-			
	Locaux techniques et industriels publics	X					
	Etablissement d'enseignement.	X					
	Etablissement de santé.	X					
	Etablissement d'action	X					



	sociale.						
	Salle d'art et de spectacle.	X					
	Equipements sportifs.	X					
	Autre équipement recevant du public	X					
Autre activité du secteur secondaire ou tertiaire.	Industrie	X		-			
	Bureau	X					
	Entrepôt	X					
	Centre de congrès et d'exposition.	X					
	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.	X		-			

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Chap2.Nr : Volumétrie

Constructions			Usages et affectations des sols		
destinations	sous-destination	hauteur	Usages	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-	Stockage des matériaux et/ou déchets inertes non dangereux dans la limite de 15 mètres maximum mesurés du sol naturel au point le plus haut.		X
	Exploitation forestière				

Chap2.Nr : Protection, risques et nuisances

destinations	sous-destination	Usages et affectations des sols	interdit	autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	- Les remblais sont interdits dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement des eaux figurant sur le plan des		X



	Exploitation forestière	risques et des contraintes - A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnés, reportés sur le plan de zonage, et dans les enveloppes d'aléas de retrait gonflement des argiles, reportées sur le plan des risques et des contraintes, des dispositions doivent être prises pour tout projet, afin d'assurer la stabilité du sol et du sous-sol.		
--	-------------------------	---	--	--

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. Emprise au sol

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

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. 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.

1.11. 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.

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. 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.

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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

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

2.4. Construction existante

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

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. 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.

2.6. Extension

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

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

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

2.7. 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 saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. 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 ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. 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.

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. 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

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3