

Commune de

Saint-Georges-sur-Eure

Département d'Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

1.DISPOSITIONS GENERALES	4	
1.1	Avant-propos	4
1.2	Mode d'emploi du règlement	4
1.3	Division du territoire	5
1.3.1	Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	6
1.3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	6
1.3.3	Equipements et réseaux	6
1.4	Dispositions générales	6
1.4.1	Champ d'application territorial du PLU	6
1.4.2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations	6
1.4.3	Dispositions applicables à certains travaux	8
1.4.4	Dispositions relatives à la morphologie urbaine	8
1.4.5	Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente	9
1.4.6	Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager	10
1.4.7	Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation	11
2.LA ZONE URBAINE HABITAT TRADITIONNEL (UA)	12	
2.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	12
2.1.1	Ua1 – Destinations et sous-destinations	12
2.1.2	Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale	12
2.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	13
2.2.1	Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	13
2.2.2	Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
2.2.3	Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	16
2.2.4	Ua 6 – Stationnement	17
2.3	Equipements et réseaux	18
2.3.1	Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées	18
2.3.2	Ua 8 – Desserte par les réseaux	18
3.LA ZONE URBAINE HABITAT RECENT (UB)	20	
3.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	20
3.1.1	Ub 1 – Destinations et sous-destinations	20
3.1.2	Ub 2– Mixité fonctionnelle et sociale	20
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	21
3.2.1	Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	21
3.2.2	Ub 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
3.2.3	Ub 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	25
3.2.4	Ub 6 – Stationnement	25
3.3	Equipements et réseaux	26
3.3.1	Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées	26
3.3.2	Ub 8 – Desserte par les réseaux	27
4.LA ZONE URBAINE DES HAMEAUX (UH)	28	
4.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	28
4.1.1	Uh 1 – Destinations et sous-destinations	28
4.1.2	Uh 2– Mixité fonctionnelle et sociale	28
4.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	29
4.2.1	Uh 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	29
4.2.2	Uh 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
4.2.3	Uh 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	32
4.2.4	Uh 6 – Stationnement	33
4.3	Equipements et réseaux	34
4.3.1	Uh 7 – Desserte par les voies publiques et privées	34

4.3.2	Uh 8 – Desserte par les réseaux	34
5.LA ZONE URBAINE D’ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (UX)		35
5.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	35
5.1.1	Ux 1 – Destinations et sous-destinations	35
5.1.2	Ux 2– Mixité fonctionnelle et sociale	36
5.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	36
5.2.1	Ux 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	36
5.2.2	Ux 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
5.2.3	Ux 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	38
5.2.4	Ux 6 - Stationnement	38
5.3	Equipements et réseaux	39
5.3.1	Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privées	39
5.3.2	Ux 8 – Desserte par les réseaux	39
6.LA ZONE A URBANISER (1AUe)		41
6.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	41
6.1.1	1AUe 1 – Destinations et sous-destinations	41
6.1.2	1AUe 2– Mixité fonctionnelle et sociale	41
6.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	41
6.2.1	1AUe 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	41
6.2.2	1AUe 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
6.2.3	1AUe 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	44
6.2.4	1AUe 6 – Stationnement	45
6.3	Equipements et réseaux	46
6.3.1	1AUe 7 – Desserte par les voies publiques et privées	46
6.3.2	1AUe 8 – Desserte par les réseaux	47
7.LA ZONE AGRICOLE (A)		48
7.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	48
7.1.1	A1 – Destinations et sous-destinations	48
7.1.2	A2– Mixité fonctionnelle et sociale	49
7.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	49
7.2.1	A 3 – Volumétrie et Implantation des constructions	49
7.2.2	A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
7.2.3	A5– traitement environnemental	50
7.2.4	A6 – Stationnement	50
7.3	Equipements et réseaux	50
7.3.1	A7 – Desserte par les voies publiques et privées	50
7.3.2	A8 – Desserte par les réseaux	51
8.LA ZONE NATURELLE (N)		52
8.1	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	52
8.1.1	N1 – Destinations et sous-destinations	52
8.1.2	N2– Mixité fonctionnelle et sociale	53
8.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	53
8.2.1	N3 – Volumétrie et implantation des constructions	53
8.2.2	N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
8.2.3	N5 –Traitement environnemental	55
8.2.4	N6 – stationnement	55
8.3	Equipements et réseaux	55
8.3.1	N7 – Desserte par les voies publiques et privées	55
8.3.2	N8 – Desserte par les réseaux	56
9.LEXIQUE		57

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Avant-propos

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Georges-sur-Eure 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 Saint-Georges-sur-Eure 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 une ville active plus juste et équitable. Les articles 2, 3, 5 cherchent à mettre en relation les investissements de la ville en accord avec les droits à construire. L'article 4 concerne la réintroduction de la nature en ville et enfin l'article 6 concerne l'accompagnement des pétitionnaires dans leur démarche pour mieux intégrer leur projet dans le contexte urbain.

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

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

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

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

1.2 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.

1.3 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** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ». (Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ». Elles regroupent :
 - **La zone Ua** qui délimite le tissu ancien du village.
 - **La zone Ub** qui comprend les constructions édifiées dans le bourg depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui.
 - **Le secteur Uba** concerne la zone commerciale
 - **Le secteur Ubb** concerne un secteur de services
 - **Le secteur Ube** concerne le quartier des Erriaux
 - **La zone Uh** qui concerne les hameaux
 - **La zone Ux** qui couvre les zones d'activités industrielles et artisanales
- **Les zones à urbaniser** sont « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». (Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

La zone 1AUe qui est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes, à dominante habitat.
- **La zone agricole** regroupe « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». (Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme). »
 - **La zone A** est réservée à l'activité agricole. Seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics y sont autorisées. Les extensions mesurées des constructions existantes non agricoles y sont également autorisées.
- **La zone naturelle et forestière** couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ». (Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). »

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

 - **Le secteur N*** concerne les hameaux et écarts non sujets à développement,
 - **Le secteur NI** concerne la zone naturelle à vocation de loisirs.

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

1.3.1 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.

1.3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article 3 fixe les règles concernant 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 de constructions **et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'une emprise au sol des constructions et d'un espace de pleine terre.**

Article 6 : Stationnement

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

1.3.3 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

1.4 Dispositions générales

1.4.1 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).

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

1.4.2.1 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 ».

1.4.2.2 Autres législations

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

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

1.4.2.3 Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- L'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,

- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

1.4.3 Dispositions applicables à certains travaux

1.4.3.1 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 du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

1.4.3.2 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.

1.4.3.3 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.

1.4.3.4 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.

1.4.3.5 Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

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

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

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

1.4.4 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, il s'agit d'appréhender :

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

1.4.4.1 Risque industriel

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

1.4.4.2 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/>

1.4.4.3 Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

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

1.4.4.4 Prise en compte des rejets

1.4.4.4.1 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.
- 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.

1.4.4.4.2 Gestion des eaux usées et assainissement

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

1.4.4.4.3 Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

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

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface.

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

1.4.5.1 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

de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur

1.4.5.2 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.

1.4.6 Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

1.4.6.1 Protection des éléments du patrimoine bâti

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

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

1.4.6.2 Protection des éléments du patrimoine paysager

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Ainsi, sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés, seul est autorisé par unité foncière une annexe de type abri de jardin à condition que sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m².

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

1.4.6.3 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 L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

1.4.7.1 Espaces et équipements publics

1.4.7.1.1 Les emplacements réservés

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

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

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

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

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

1.4.7.1.2 Projets urbains

1.4.7.1.2.1 Les orientations d'aménagement et de programmation

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

1.4.7.1.2.2 Opération d'aménagement d'ensemble

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

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000 m².

1.4.7.1.3 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.

2. LA ZONE URBAINE HABITAT TRADITIONNEL (Ua)

2.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone urbaine habitat (Ua) regroupe entre autres les constructions historiques du centre bourg de Saint-Georges-sur-Eure. Majoritairement destinée à l'habitat, cette zone accueille néanmoins les équipements publics de la commune (mairie, école...). 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 changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

2.1.1 Ua1 – Destinations et sous-destinations

2.1.1.1 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
- Le commerce de gros
- Les cinémas
- Les salles d'arts et spectacles
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

2.1.1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage des zones habitées (nuisances de bruit, ...),
- Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient à l'intérieur de l'unité foncière occupée par des constructions agricoles en activités,
- Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de 30 m².

De plus, dans la zone inondable « i », sont soumises à condition :

Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
Toute surélévation du terrain naturel.

2.1.2 Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale

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

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2.1 Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

2.2.1.1 Volumétrie et hauteur

Comme pour les règles d’implantation, la volumétrie est affaire de contexte. Il est avant toute chose recherché une hauteur « adaptée » prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

Les règles de hauteur cherchent à maîtriser la perception des hauteurs depuis la rue. Il s’agit de la notion de hauteur maximale des façades avec la recherche d’une certaine harmonie du paysage de la rue telle qu’il est perçu au niveau du piéton.

2.2.1.1.1 Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel à l’égout du toit ou à l’acrotère.

Le plancher bas de toute construction ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Cette disposition n’est pas applicable à la zone inondable, où le niveau du rez-de-chaussée ainsi que les ouvrages techniques des constructions doivent être définis à une hauteur les mettant hors d’eau selon les cotes de référence annexées au présent règlement.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 mètres à l’égout du toit.

Les annexes peuvent être édifiées à 3,50 mètres.

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

- Les ouvrages techniques concourant à la production d’énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

2.2.1.1.2 Dispositions particulières

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

2.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L’implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l’ordonnement des constructions peuvent aujourd’hui être continus, discontinus, en retrait, à l’alignement, droits ou obliques.

Une « bonne implantation », dans un tissu constitué, est avant tout celle qui résulte d’une bonne prise en compte de l’environnement immédiat et du contexte urbain.

2.2.1.2.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent s’implanter :

- soit à l’alignement,
- soit en recul de 0 à 5 mètres par rapport à l’alignement, lorsque sur l’une au moins des parcelles directement voisines de celle du projet un alignement différent existe.

2.2.1.2.2 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 ensemble de constructions groupées,
- Pour la réalisation des équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- 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.

2.2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1.3.1 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 être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1,50 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, y compris les bassins des piscines.

2.2.1.3.2 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 la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

2.2.2 **Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

2.2.2.1 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 ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

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

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

2.2.2.1.1 Traitement des façades

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

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent.

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

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

Les menuiseries doivent être peintes de ton doux, par exemple blanc cassé, gris perle, vert tilleul, vert bouteille. Les couleurs vives sont à exclure.

Les volets, portes et portails en PVC sont interdits.

2.2.2.1.2 Traitement des toitures

En zone Ua

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme régulière et simple.

- Soit à plusieurs versants, leur pente sera égale ou supérieure à 40°,
- Soit en terrasse, à la condition que la toiture s'intègre dans l'environnement urbain et architectural existant et ne soit pas accessible (sauf pour entretien).

La couverture des toitures à pente peut être réalisée :

- Soit en ardoises à pureau droit de dimension 24x30 cm environ,
- Soit en petites tuiles plates de teinte brun rouge (50 à 80 unités/m²),
- Soit en tuiles à emboîtement rectangulaire (22 unités/m² en moyenne),
- Soit en chaume.

Pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières :

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte sombre.

Sont déconseillés :

- pour tout type de construction la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire,
- les abris de jardin en métal.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être néanmoins autorisé dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, dans le cas d'une construction à usage commercial ou d'activité, ou d'équipement collectif ou agricole, et dans le cas de bâtiments existants conçus d'origine avec une autre pente.

Le traitement des ouvertures en toiture doit privilégier les lucarnes capucines. Ces lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects du bâti traditionnel, notamment les fenêtres plus hautes que larges, avec une largeur maximum de 0,90 m. les chiens assis et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toit doivent être de type encastré sans saillie en toiture ; La limitation de leur nombre et dimensions peut être imposée (surface inférieure à 1 m², le long côté étant placé dans le sens de la pente du toit).

2.2.2.1.3 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.

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- Les murs pleins d'une hauteur de 1,5 mètre minimum à 2 mètres maximum, enduits ou peints, d'une épaisseur de 0,20 m minimum,
- Les murets surmontés d'un dispositif métallique sobre (grille, tôle...),
- Les clôtures végétales (avec ou sans grillage) constituées d'une haie de feuillus d'essences locales et diversifiées. Les résineux de type thuyas sont à exclure.

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdits.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Les clôtures végétales d'une hauteur maximale de 1,80 m (avec ou sans grillage) constituées d'une haie de feuillus d'essences locales et diversifiées. Les résineux sont à exclure.

2.2.2.1.4 Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le cornouiller, le buis, le fusain d'Europe, le houx le néflier, ... pour les arbres de haut jet : le châtaignier, le chêne, l'érable sycomore, l'érable champêtre, le merisier, le hêtre, le poirier, le tilleul, ...).

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes 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 exogènes pourront être admises.

Pour toute nouvelle végétalisation, il est recommandé de prendre connaissance du « *guide d'information végétation en ville* » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>

2.2.2.1.5 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

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

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

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

2.2.3.1 Principaux objectifs poursuivis

L'introduction et le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur du PLU.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public, mais doit aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :

- Réintroduction de la nature en ville ;
- Création d'une trame verte propice à la biodiversité ;

- Amélioration de la qualité de vie.

Aussi, le PLU met en place une surface aménagée en pleine terre (PLT) : ce-dernier étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

2.2.3.2 Emprise au sol et surface de pleine terre (PLT)

2.2.3.2.1 Dispositions générales

En zone Ua, l'emprise au sol est fixée à 60% et la surface aménagée en pleine terre (PLT) à 20%

2.2.4 Ua 6 – Stationnement

2.2.4.1 Principaux objectifs poursuivis

Pour diminuer l'impact du stationnement, pour innover dans la gestion du stationnement et pour concourir à des pratiques de déplacements alternatives, le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- La mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes ;
- Des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

2.2.4.1.1 Stationnement des véhicules motorisés

2.2.4.1.1.1 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

2.2.4.1.1.2 Règles quantitatives de stationnement

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

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

2.2.4.1.1.3 Mutualisation des stationnements

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

2.2.4.1.2 Stationnement des cycles

Pour les ensembles de constructions groupées, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.

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

2.3 Equipements et réseaux

2.3.1 Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

2.3.1.1 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 3,50 mètres.

2.3.1.2 Voirie

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

2.3.2 Ua 8 – Desserte par les réseaux

2.3.2.1 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.

2.3.2.2 Eaux pluviales

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

2.3.2.3 Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement au droit de la propriété.

2.3.2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

3. LA ZONE URBAINE HABITAT RECENT (Ub)

3.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone Ub correspond globalement à la périphérie du cœur du village et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur Uba correspond à la zone commerciale de Dolmont.

Le secteur Ubb correspond au secteur de services situé le long de la rue Raymond Bataille (parcelle 326)

Le secteur Ube correspond au nouveau quartier des Erriaux

3.1.1 Ub 1 – Destinations et sous-destinations

3.1.1.1 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
- Le commerce de gros
- Les cinémas
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Dans le secteur Ube, les sous-sols

3.1.1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les exploitations agricoles
- Les activités de services avec accueil clientèle
- L'hébergement touristique et hôtelier
- Les salles d'art et de spectacle
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de 30 m²

De plus, dans la zone inondable « i », sont soumises à condition :

- Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Toute surélévation du terrain naturel.

3.1.2 Ub 2– Mixité fonctionnelle et sociale

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

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2.1 Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

3.2.1.1 Volumétrie et hauteur

Comme pour les règles d'implantation, la volumétrie est affaire de contexte. Il est avant toute chose recherché une hauteur « adaptée » prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

Les règles de hauteur cherchent à maîtriser la perception des hauteurs depuis la rue. Il s'agit de la notion de hauteur maximale des façades avec la recherche d'une certaine harmonie du paysage de la rue telle qu'il est perçu au niveau du piéton.

3.2.1.1.1 Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère :

Le plancher bas de toute construction ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Cette disposition n'est pas applicable à la zone inondable, où le niveau du rez-de-chaussée ainsi que les ouvrages techniques des constructions doivent être définis à une hauteur les mettant hors d'eau selon les cotes de référence annexées au présent règlement.

Dans la zone Ub, dont le secteur Ube, les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 mètres à l'égout du toit. Les annexes peuvent être édifiées à 3,50 mètres ;

Dans les secteurs Uba et Ubb, les constructions principales, extensions et annexes peuvent être édifiées à 10 mètres à l'acrotère.

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

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

3.2.1.1.2 Dispositions particulières

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

3.2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l'ordonnement des constructions peuvent aujourd'hui être continus, discontinus, en retrait, à l'alignement, droits ou obliques.

Une « bonne implantation », dans un tissu constitué, est avant tout celle qui résulte d'une bonne prise en compte de l'environnement immédiat et du contexte urbain.

3.2.1.2.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter

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

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- La réalisation d'un ensemble de constructions groupées,
- Les projets d'extension

Dans le secteur Ubb, Les nouvelles constructions doivent s'implanter

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres de l'alignement

3.2.1.2.2 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,

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.

3.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.2.1.2.1 Dispositions générales

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

Les constructions principales doivent être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou 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, y compris les bassins des piscines.

3.2.1.2.2 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 (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- 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,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

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

3.2.2.1 Intégration architecturales et paysagère des projets

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

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

3.2.2.1.1 Traitement des façades

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

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

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

Les ouvrages techniques, comme les pompes à chaleur, seront non-visibles de l'espace public et équipées afin de limiter les nuisances sonores.

3.2.2.1.2 Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme régulière et simple.

- Soit à plusieurs versants, leur pente sera égale ou supérieure à 35°,
- Soit en terrasse.

La couverture des-toitures à pente peut être réalisée :

- Soit en ardoises à pureau droit de dimension 24x30 cm environ,
- Soit en petites tuiles plates de teinte brun rouge (50 à 80 unités/m²),
- Soit en tuiles à emboîtement rectangulaire (22 unités/m² en moyenne),
- Soit en chaume.

Pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières,

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte sombre.

Sont déconseillés :

- pour tout type de construction la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire,
- les abris de jardin en métal.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être néanmoins autorisé dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, dans le cas d'une construction à usage commercial ou d'activité, ou d'équipement collectif ou agricole, et dans le cas de bâtiments existants conçus d'origine avec une autre pente.

Dans le secteur Uba et Ubb, les toitures terrasses ou à faible pente et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisées.

3.2.2.1.3 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.

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

Dans la zone Ub,

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,75 m, enduits ou peints, d'une épaisseur de 0,20 m minimum,
- Les murets surmontés d'un dispositif métallique sobre (grille, tôle, ...),
- Les clôtures à claire-voie,
- Les clôtures végétales (avec ou sans grillage) constituées d'une haie de feuillus d'essences locales et diversifiées. Les résineux sont à exclure.

Dans le secteur Ube,

- Les clôtures en grillage soudés de gris anthracite, d'une hauteur de 1,50 m.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

Dans la zone Ub

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Les clôtures en caillebotis ou grillage soudé, d'une hauteur maximale de 1,80 m, obligatoirement accompagnées de haies ou de plantes grimpanes.

Dans le secteur Ube,

Seules sont autorisées, les clôtures en caillebotis ou grillage soudé, obligatoirement accompagnées de haies ou de plantes grimpanes

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdits

3.2.2.1.4 Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le cornouiller, le buis, le fusain d'Europe, le houx le néflier, ... pour les arbres de haut jet : le châtaignier, le chêne, l'érable sycomore, l'érable champêtre, le merisier, le hêtre, le poirier, le tilleul, ...).

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes 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 exogènes pourront être admises.

Pour toute nouvelle végétalisation, il est recommandé de prendre connaissance du « *guide d'information végétation en ville* » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>

3.2.2.2 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

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

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

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

3.2.3.1 Principaux objectifs poursuivis

L'introduction et le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur du PLU.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public, mais doit aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :

- Réintroduction de la nature en ville ;
- Création d'une trame verte propice à la biodiversité ;
- Amélioration de la qualité de vie.

Aussi, le PLU met en place une surface aménagée en pleine terre (PLT) : ce-dernier étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

3.2.3.2 Emprise au sol et surface de pleine terre (PLT)

3.2.3.2.1 Dispositions générales

En zone Ub, l'emprise au sol est fixée à 40% et la surface aménagée en pleine terre (PLT) à 40%

En secteurs Uba et Ubb, l'emprise au sol est fixée à 60%. Pas de surface aménagée en pleine terre PLT.

En secteur Ube, l'emprise au sol est fixée à 50% et la surface aménagée en pleine terre (PLT) à 30%

3.2.4 **Ub 6 – Stationnement**

3.2.4.1 Principaux objectifs poursuivis

Pour diminuer l'impact du stationnement, pour innover dans la gestion du stationnement et pour concourir à des pratiques de déplacements alternatives, le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- La mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes ;
- Des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

3.2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

3.2.4.2.1 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.

3.2.4.2.2 Règles quantitatives de stationnement

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

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 25m 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.

3.2.4.2.3 Mutualisation des stationnements

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

3.2.4.3 Stationnement des cycles

Pour les ensembles de constructions groupées, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.

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

3.3 Equipements et réseaux

3.3.1 **Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées**

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

3.3.1.1 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 3,50 mètres.

3.3.1.2 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. En particulier, la création d'un accès nouveau devra être réalisée en retrait de l'alignement de façon à ce que le véhicule entrant ou sortant ne stationne pas sur la voie publique lors respectivement de l'ouverture ou de la fermeture de l'accès.

- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
- En cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- Lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

3.3.2 Ub 8 – Desserte par les réseaux

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 Eaux pluviales

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

3.3.2.3 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.

3.3.2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

4. LA ZONE URBAINE DES HAMEAUX (Uh)

4.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone urbaine (Uh) concerne l'ensemble des hameaux

4.1.1 Uh 1 – Destinations et sous-destinations

4.1.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

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

Sont interdits :

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

4.1.1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail
- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de services avec un accueil clientèle
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier
- Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les constructions destinées aux équipements sportifs
- Les autres constructions destinées à recevoir du public
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de 30 m²

De plus, dans la zone inondable « i », sont soumises à conditions :

- Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Toute surélévation du terrain naturel.

4.1.2 Uh 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Uh 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

4.2.1.1 Volumétrie et hauteur

Comme pour les règles d'implantation, la volumétrie est affaire de contexte. Il est avant toute chose recherché une hauteur « adaptée » prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

Les règles de hauteur cherchent à maîtriser la perception des hauteurs depuis la rue. Il s'agit de la notion de hauteur maximale des façades avec la recherche d'une certaine harmonie du paysage de la rue telle qu'il est perçu au niveau du piéton.

4.2.1.1.1 Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère :

Le plancher bas de toute construction ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Cette disposition n'est pas applicable à la zone inondable, où le niveau du rez-de-chaussée ainsi que les ouvrages techniques des constructions doivent être définis à une hauteur les mettant hors d'eau selon les cotes de référence annexées au présent règlement.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 mètres.

Les annexes peuvent être édifiées à 3,50 mètres.

Toutefois, les constructions liées à l'activité agricole peuvent être édifiées à 8 mètres.

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

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

4.2.1.1.2 Dispositions particulières

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

4.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l'ordonnement des constructions peuvent aujourd'hui être continus, discontinus, en retrait, à l'alignement, droits ou obliques.

Une « bonne implantation », dans un tissu constitué, est avant tout celle qui résulte d'une bonne prise en compte de l'environnement immédiat et du contexte urbain.

4.2.1.2.1 Dispositions générales

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

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

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

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

4.2.1.2.2 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,
- 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.

4.2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1.3.1 Dispositions générales

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

Les constructions principales doivent être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou 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, y compris les bassins des piscines.

4.2.1.3.2 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 (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- 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,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

4.2.2 **Uh 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

4.2.2.1 Intégration architecturales et paysagère des projets

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

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

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

4.2.2.1.1 Traitement des façades

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

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

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

4.2.2.1.2 Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme régulière et simple.

- Soit à plusieurs versants, leur pente sera égale ou supérieure à 40°,
- Soit en terrasse.

La couverture des-toitures à pente peut être réalisée :

- Soit en ardoises à pureau droit de dimension 24x30 cm environ,
- Soit en petites tuiles plates de teinte brun rouge (50 à 80 unités/m²),
- Soit en tuiles à emboîtement rectangulaire (22 unités/m² en moyenne),
- Soit en chaume.

Pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières :

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte sombre.

Sont déconseillés :

- pour tout type de construction la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire,
- les abris de jardin en métal.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être néanmoins autorisé dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, dans le cas d'une construction à usage commercial ou d'activité, ou d'équipement collectif ou agricole, et dans le cas de bâtiments existants conçus d'origine avec une autre pente.

Le traitement des ouvertures en toiture doit privilégier les lucarnes capucines. Ces lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects du bâti traditionnel, notamment les fenêtres plus hautes que larges, avec une largeur maximum de 0,90 m. les chiens assis et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toit doivent être de type encastré sans saillie en toiture ; La limitation de leur nombre et dimensions peut être imposée (surface inférieure à 1 m², le long côté étant placé dans le sens de la pente du toit).

4.2.2.1.3 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.

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- Les murs pleins d'une hauteur de 1,5 mètre minimum à 2 mètres maximum, enduits ou peints, d'une épaisseur de 0,20 m minimum,
- Les murets surmontés d'un dispositif métallique sobre (grille, tôle...),

- Les clôtures végétales (avec ou sans grillage) constituées d'une haie de feuillus d'essences locales et diversifiées. Les résineux sont à exclure.

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdits.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Les clôtures en caillebotis ou grillage soudé, d'une hauteur maximale de 1,80 m, et obligatoirement accompagnées de haies ou de plantes grimpantes

4.2.2.1.4 Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le cornouiller, le buis, le fusain d'Europe, le houx le néflier, ... pour les arbres de haut jet : le châtaignier, le chêne, l'érable sycomore, l'érable champêtre, le merisier, le hêtre, le poirier, le tilleul, ...).

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes 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 exogènes pourront être admises.

Pour toute nouvelle végétalisation, il est recommandé de prendre connaissance du « *guide d'information végétation en ville* » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>

4.2.2.1.5 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.

4.2.3 **Uh 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**

4.2.3.1 Principaux objectifs poursuivis

L'introduction et le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur du PLU.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public, mais doit aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :

- Création d'une trame verte propice à la biodiversité ;
- Amélioration de la qualité de vie.

Aussi, le PLU met en place une surface aménagée en pleine terre (PLT) : ce-dernier étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

4.2.3.2 Emprise au sol et surface de pleine terre (PLT)

4.2.3.2.1 Dispositions générales

L'emprise au sol et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière. En zone Uh, l'emprise au sol est fixée à 30% et la surface aménagée en pleine terre (PLT) à 50%.

4.2.4 Uh 6 – Stationnement

4.2.4.1 Principaux objectifs poursuivis

Pour diminuer l'impact du stationnement, pour innover dans la gestion du stationnement et pour concourir à des pratiques de déplacements alternatives, le PLU met en place le dispositif suivant :

- L'amélioration de l'insertion des stationnements pour toutes les natures de constructions.

4.2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

4.2.4.2.1 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.

4.2.4.2.2 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 25m ² de Surface de Plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 25m ² de Surface de Plancher
Industrie	1 place par tranche de 50m 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.

4.2.4.3 Stationnement des cycles

4.2.4.3.1 Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des deux-roues.

4.2.4.3.2 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.

4.3 Equipements et réseaux

4.3.1 Uh 7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

4.3.1.1 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 3,50 mètres.

4.3.1.2 Voirie

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

4.3.2 Uh 8 – Desserte par les réseaux

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales générées par les constructions seront par priorité éliminées sur le terrain : par infiltration si la nature du sol s'y prête, et/ou par stockage permettant leur réutilisation.

4.3.2.3 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.

4.3.2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

5. LA ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES (Ux)

5.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone urbaine (Ux) concerne l'ensemble des zones d'activités industrielles et artisanales.

- Le secteur Uxa concerne les établissements déjà implantés au sein des zones d'habitat.
- Le secteur Uxb concerne la zone de la Vallée Renault
- Le secteur Uxc concerne un périmètre circonscrit rue du Général de Gaulle dans la zone d'activités Ux où des constructions de grande hauteur peuvent prendre place

5.1.1 Ux 1 – Destinations et sous-destinations

5.1.1.1 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.

Le périmètre de la zone inondable est défini sur le plan de zonage.

Sont interdits en zone Ux :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées à la restauration
- Les cinémas
- Les constructions destinées aux activités de services avec un accueil clientèle
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les constructions destinées aux équipements sportifs
- Les autres constructions destinées à recevoir du public
- Les salles d'art et de spectacle
- Les centres de congrès et d'exposition

Sont interdits en secteur Uxa et Uxc :

- Les commerces de gros,

Les constructions nouvelles, annexes, extension ou changement de destination ayant pour effet d'accroître les nuisances vis-à-vis des zones habitées

5.1.1.2 Les constructions Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public

Sur le secteur de la vallée Renault (zone Uxb) :

Les constructions destinées aux activités de services avec accueil de clientèle

Les constructions destinées à recevoir du public

De plus, dans la zone inondable « i », sont soumises à condition :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Toute surélévation du terrain naturel.

5.1.2 Ux 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Ux 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

5.2.1.1 Volumétrie et hauteur

Comme pour les règles d'implantation, la volumétrie est affaire de contexte. Il est avant toute chose recherché une hauteur « adaptée » prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

Les règles de hauteur cherchent à maîtriser la perception des hauteurs depuis la rue. Il s'agit de la notion de hauteur maximale des façades avec la recherche d'une certaine harmonie du paysage de la rue telle qu'il est perçu au niveau du piéton.

5.2.1.1.1 Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère :

Le plancher bas de toute construction ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Cette disposition n'est pas applicable à la zone inondable, où le niveau du rez-de-chaussée ainsi que les ouvrages techniques des constructions doivent être définis à une hauteur les mettant hors d'eau selon les cotes de référence annexées au présent règlement.

- Dans la zone Ux et le secteur Uxb, les constructions peuvent être édifiées à 10 mètres.
- Dans le secteur Uxa, les constructions peuvent être édifiées à 8 mètres.
- Dans le secteur Uxc, les constructions peuvent être édifiés à 30 mètres.

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

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

5.2.1.1.2 Dispositions particulières

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

5.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l'ordonnement des constructions peuvent aujourd'hui être continus, discontinus, en retrait, à l'alignement, droits ou obliques.

Les constructions industrielles doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 10 mètres à compter de l'alignement.

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

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 10 mètres à compter de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

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

5.2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 5 mètres.

5.2.2 **Ux 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.2.2.1 Intégration architecturales et paysagère des projets

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

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

5.2.2.1.1 Traitement des façades

Pour les façades, la couleur dominante de la construction peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

5.2.2.1.2 Traitement des toitures

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

Les extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.

Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

5.2.2.1.3 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.

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. D'une hauteur maximale de 2 mètres, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdits.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Les clôtures en caillebotis ou grillage soudé, d'une hauteur maximale de 1,80 m, et obligatoirement accompagnées de haies ou de plantes grimpantes

5.2.2.1.4 Essences végétales

En plus de la surface à consacrer aux constructions et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces verts représenteront un minimum de 15% de la superficie du terrain.

La bande de retrait par rapport aux voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les aires de dépôt et de stockage extérieures seront masquées depuis les voies publiques par un écran végétal épais d'essences locales.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le cornouiller, le buis, le fusain d'Europe, le houx le néflier, ... pour les arbres de haut jet : le châtaignier, le chêne, l'érable sycomore, l'érable champêtre, le merisier, le hêtre, le poirier, le tilleul, ...).

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes 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 exogènes pourront être admises.

Pour toute nouvelle végétalisation, il est recommandé de prendre connaissance du « *guide d'information végétation en ville* » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>

5.2.2.1.5 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

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

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

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

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et des entrepôts afin qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Les entrepôts à l'extérieur seront traités par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

5.2.4 Ux 6 - Stationnement

5.2.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

5.2.4.1.1 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.

5.2.4.1.2 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 places
Industrie et Entrepôts	1 place minimum par tranche de 25m ² de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de 25m 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.

5.2.4.1.3 Mutualisation des stationnements

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

5.3 Equipements et réseaux

5.3.1 Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

5.3.1.1 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.

5.3.1.2 Voirie

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

5.3.2 Ux 8 – Desserte par les réseaux

5.3.2.1 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.

5.3.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales générées par les constructions seront par priorité éliminées sur le terrain : par infiltration si la nature du sol s'y prête, et/ou par stockage permettant leur réutilisation.

5.3.2.3 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.

5.3.2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

6. LA ZONE A URBANISER (1AUe)

6.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone urbaine 1AUe concerne l'ensemble des zones à urbaniser à vocation majoritairement résidentielle.

6.1.1 1AUe 1 – Destinations et sous-destinations

6.1.1.1 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 cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

6.1.1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de services avec un accueil clientèle
- Les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier
- Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de 30 m²

De plus, dans la zone inondable « i », sont soumises à condition :

- Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Toute surélévation du terrain naturel.

6.1.2 1AUe 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

6.2.1 1AUe 3 – Volumétrie et Implantation des constructions

6.2.1.1 Volumétrie et hauteur

Comme pour les règles d'implantation, la volumétrie est affaire de contexte. Il est avant toute chose recherché une hauteur « adaptée » prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

Les règles de hauteur cherchent à maîtriser la perception des hauteurs depuis la rue. Il s'agit de la notion de hauteur maximale des façades avec la recherche d'une certaine harmonie du paysage de la rue telle qu'il est perçu au niveau du piéton.

6.2.1.1.1 Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère :

Le plancher bas de toute construction ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Cette disposition n'est pas applicable à la zone inondable, où le niveau du rez-de-chaussée ainsi que les ouvrages techniques des constructions doivent être définis à une hauteur les mettant hors d'eau selon les cotes de référence annexées au présent règlement.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 mètres.

Les annexes peuvent être édifiées à 3,50 mètres.

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

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

6.2.1.1.2 Dispositions particulières

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

6.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l'ordonnement des constructions peuvent aujourd'hui être continus, discontinus, en retrait, à l'alignement, droits ou obliques.

Une « bonne implantation », dans un tissu constitué, est avant tout celle qui résulte d'une bonne prise en compte de l'environnement immédiat et du contexte urbain.

6.2.1.2.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- Les ensembles de constructions groupées,
- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.1.2.2 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.

6.2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.2.1.3.1 Dispositions générales

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

Les constructions doivent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en retrait supérieur ou égal 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, y compris les bassins des piscines.

6.2.1.3.2 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 (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- 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,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

6.2.2 1AUe 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6.2.2.1 Intégration architecturales et paysagère des projets

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

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

6.2.2.1.1 Traitement des façades

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

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

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

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

6.2.2.1.2 Traitement des toitures

Les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Sont déconseillés :

- pour tout type de construction la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire,
- les abris de jardin en métal.

6.2.2.1.3 Aménagement des clôtures et abords

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

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre le long des voies.

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdites.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- Les clôtures en caillebotis ou grillage soudé, d'une hauteur maximale de 1,80 m, et obligatoirement accompagnées de haies ou de plantes grimpantes

6.2.2.1.4 Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- Une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
- Une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locale.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le cornouiller, le buis, le fusain d'Europe, le houx le néflier, ... pour les arbres de haut jet : le châtaignier, le chêne, l'érable sycomore, l'érable champêtre, le merisier, le hêtre, le poirier, le tilleul, ...).

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes 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 exogènes pourront être admises.

Pour toute nouvelle végétalisation, il est recommandé de prendre connaissance du « *guide d'information végétation en ville* » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>

6.2.2.1.5 Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

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

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

6.2.3 1AUe 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

6.2.3.1 Principaux objectifs poursuivis

L'introduction et le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur du PLU.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public, mais doit aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :

- Réintroduction de la nature en ville ;
- Création d'une trame verte propice à la biodiversité ;
- Amélioration de la qualité de vie.

Aussi, le PLU met en place une surface aménagée en pleine terre (PLT) : ce-dernier étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

6.2.3.2 **Emprise au sol et surface de pleine terre (PLT)**

6.2.3.2.1 Dispositions générales

En zone 1AUe, l'emprise au sol est fixée à 45% et la surface de pleine terre (PLT) à 35%

6.2.4 1AUe 6 – Stationnement

6.2.4.1 Principaux objectifs poursuivis

Pour diminuer l'impact du stationnement, pour innover dans la gestion du stationnement et pour concourir à des pratiques de déplacements alternatives, le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- La mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes ;
- Des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

6.2.4.2 Stationnement des véhicules motorisés

6.2.4.2.1 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.

6.2.4.2.2 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 (\leq 3 chambres)	2 places minimum par logement
Logement ($>$ 3 chambres)	2 places + 1 place chambres au-delà de 3, par logement, au minimum
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 25 m ² de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de 25m 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.

6.2.4.2.3 Mutualisation des stationnements

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

6.2.4.3 Stationnement des cycles

6.2.4.3.1 Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.

6.2.4.3.2 Réalisation des emplacements pour les cycles

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

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

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

6.3 Equipements et réseaux

6.3.1 1AUe 7 – Desserte par les voies publiques et privées

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

6.3.1.1 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 3,50 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieure 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.

6.3.1.2 Voirie

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

- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
 - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

6.3.2 1AUe 8 – Desserte par les réseaux

6.3.2.1 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.

6.3.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales générées par les constructions seront par priorité éliminées sur le terrain : par infiltration si la nature du sol s'y prête, et/ou par stockage permettant leur réutilisation.

6.3.2.3 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.

6.3.2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

7. LA ZONE AGRICOLE (A)

7.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone Agricole (A) correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire de Saint-Georges-sur-Eure.

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.

7.1.1 A1 – Destinations et sous-destinations

7.1.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole
- 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

7.1.1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions des bâtiments existants non agricoles à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 20 % de la surface de plancher existante et de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU,
- Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres, d'une emprise au sol de 30 m² et à la condition d'être implantée à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU.

De plus, dans la zone inondable, sont soumises à condition :

- Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Toute surélévation du terrain naturel.

7.1.2 A2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

7.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

7.2.1 A 3 – Volumétrie et Implantation des constructions

7.2.1.1 Volumétrie et hauteur

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère :

Le plancher bas de toute construction ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Cette disposition n'est pas applicable à la zone inondable, où le niveau du rez-de-chaussée ainsi que les ouvrages techniques des constructions doivent être définis à une hauteur les mettant hors d'eau selon les cotes de référence annexées au présent règlement.

Les constructions peuvent être édifiées à 8 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à usage de silos de stockage, ni aux équipements techniques nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

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

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

7.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 75 mètres de l'axe de la RD 923, hormis les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou d'intérêt public.

Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives soit en retrait de 3 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.2.2 A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7.2.2.1 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.

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. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100m².

7.2.2.2 Traitement des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Leur pente sera en moyenne de 35°. Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes. Le matériau de couverture sera la tuile plate, la tuile mécanique ou l'ardoise.

Pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum

7.2.2.3 Aménagement des abords

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité.

L'emploi de plaques béton ou de tôles est interdit.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- Les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m accompagnées d'une haie de feuillus d'essences locales et diversifiées. Les résineux sont à exclure.

7.2.3 **A5– traitement environnemental**

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

7.2.4 **A6 – Stationnement**

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

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

7.3 **Equipements et réseaux**

7.3.1 **A7 – Desserte par les voies publiques et privées**

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

7.3.1.1 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 3,50 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.

7.3.1.2 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.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

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

7.3.2 A8 – Desserte par les réseaux

7.3.2.1 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.

7.3.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales générées par les constructions seront par priorité éliminées sur le terrain : par infiltration si la nature du sol s'y prête, et/ou par stockage permettant leur réutilisation.

7.3.2.3 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.

7.3.2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

8. LA ZONE NATURELLE (N)

8.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. À Saint-Georges-sur-Eure elle trouve son expression à travers la présence des boisements qui ponctuent le territoire et surtout de la vallée de l'Eure.

Cette zone N est ainsi inconstructible en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, à l'exception des ouvrages électriques à haute et très haute tension qui y sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère, forestière ou pastorale.

Le secteur NI correspond à un espace de détente et de loisirs où des constructions à vocation récréative, artisanale et commerciale pourront être édifiées de façon mesurée dans le respect du risque inondation.

Le secteur N* correspond aux secteurs des écarts où seules des aménagements de constructions existantes sont possibles.

8.1.1 N1 – Destinations et sous-destinations

8.1.1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions nouvelles d'habitation
- Les constructions nouvelles pour l'hébergement
- Les constructions nouvelles de commerce de gros
- Les activités de services avec accueil de clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés
- 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 équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

8.1.1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

De plus, dans la zone inondable, sont soumises à condition :

- Les constructions de toute nature, y compris les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Toute surélévation du terrain naturel.

- Dans le secteur NI :
 - Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de commerce de détail sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol globale de 200 m²
 - Les constructions nouvelles de restauration sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol globale de 200 m².
- Dans le secteur N*:
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 20 % de la surface de plancher existante et de ne pas créer de logement supplémentaire. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU,
 - Les annexes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres, d'une emprise au sol de 30 m² et à la condition d'être implantée à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU.

8.1.2 N2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

8.2.1 N3 – Volumétrie et implantation des constructions

8.2.1.1 Volumétrie et hauteur

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère :

Le plancher bas de toute construction ne doit pas excéder 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Cette disposition n'est pas applicable à la zone inondable, où le niveau du rez-de-chaussée ainsi que les ouvrages techniques des constructions doivent être définis à une hauteur les mettant hors d'eau selon les cotes de référence annexées au présent règlement.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 mètres.

Les annexes peuvent être édifiées à 3,50 mètres.

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

8.2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 15 mètres de l'alignement des routes départementales et à 12 mètres des autres voies communales et des chemins ruraux.

Les implantations sur les propriétés riveraines de l'Eure doivent respecter un recul de 20 mètres par rapport à la berge. Cette disposition ne s'applique qu'aux constructions nouvelles.

Les implantations sur les propriétés riveraines des emprises ferroviaires doivent respecter les règles de recul qui résultent de la servitude T1.

8.2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

8.2.2 N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

8.2.2.1 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.

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

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

8.2.2.1.1 Traitement des façades

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

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

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

8.2.2.1.2 Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme régulière et simple :

- Soit à plusieurs versants, leur pente sera égale ou supérieure à 40°,
- Soit en terrasse.

La couverture des-toitures à pente peut être réalisée :

- Soit en ardoises à pureau droit de dimension 24x30 cm environ,
- Soit en petites tuiles plates de teinte brun rouge (50 à 80 unités/m²),
- Soit en tuiles à emboîtement rectangulaire (22 unités/m² en moyenne),
- Soit en chaume.

Pour les extensions, les annexes, les vérandas et les verrières :

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte sombre.

Sont déconseillés :

- pour tout type de construction la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire,
- les abris de jardin en métal.

Le traitement des ouvertures en toiture doit privilégier les lucarnes capucines. Ces lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects du bâti traditionnel, notamment les fenêtres plus hautes que larges, avec une largeur maximum de 0,90 m. les chiens assis et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toit doivent être de type encastré sans saillie en toiture ; La limitation de leur nombre et dimensions peut être imposée (surface inférieure à 1 m², le long côté étant placé dans le sens de la pente du toit).

8.2.2.1.3 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.

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.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- Les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m accompagnées d'une haie de feuillus d'essences locales et diversifiées. Les résineux sont à exclure.

8.2.3 **N5 – Traitement environnemental**

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

8.2.4 **N6 – stationnement**

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

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

8.3 **Equipements et réseaux**

8.3.1 **N7 – Desserte par les voies publiques et privées**

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

8.3.1.1 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 3,50 mètres.

8.3.1.2 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 nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

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

8.3.2 N8 – Desserte par les réseaux

8.3.2.1 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.

8.3.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées par les constructions seront éliminées sur le terrain : par infiltration si la nature du sol s'y prête, et/ou par stockage permettant leur réutilisation.

8.3.2.3 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.

8.3.2.4 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

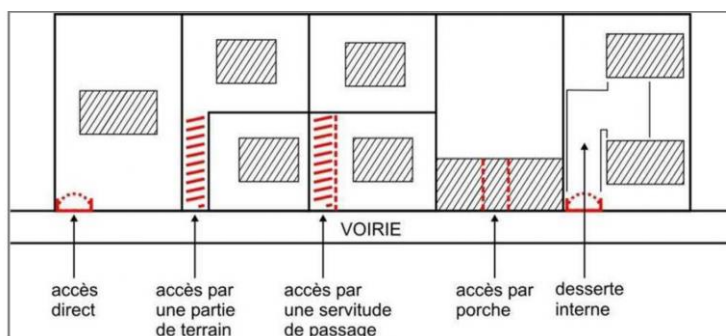
9. LEXIQUE

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.

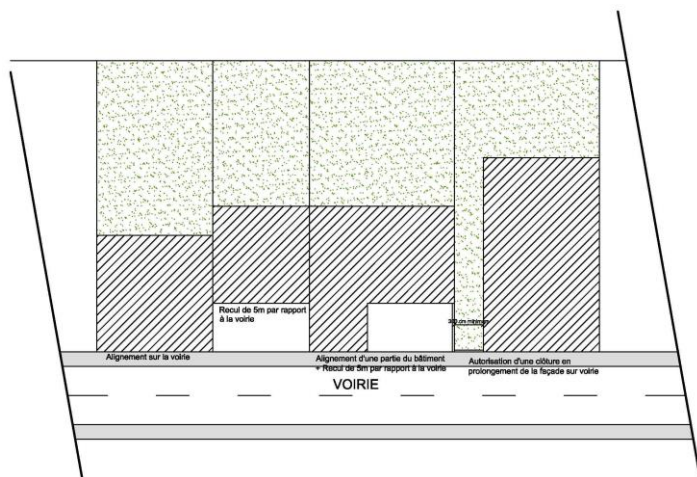
La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

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

Axe de la voie :

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

Bardage :

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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureau :

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

Camping caravaning :

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 enclot 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.

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 :

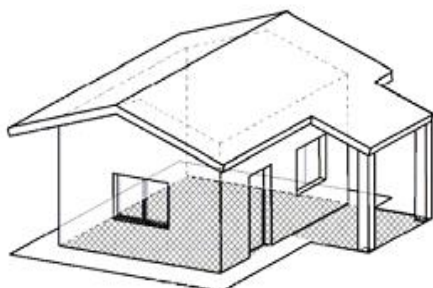
Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

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

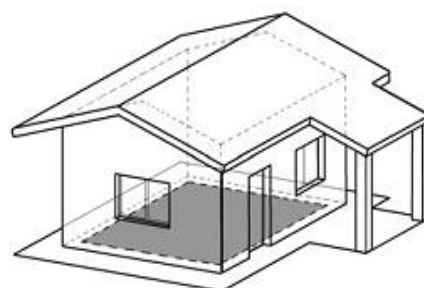
En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou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

Etablissement 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 :

Etablissement qui 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.

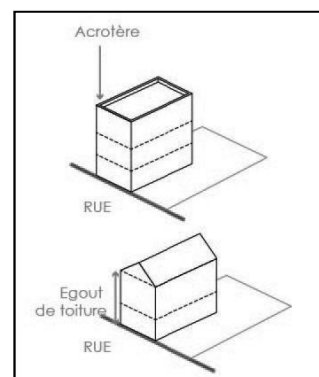
Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- 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 faitage 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 :

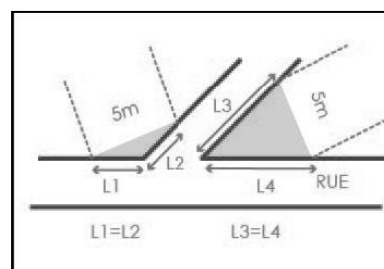
Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

Pan de toiture :

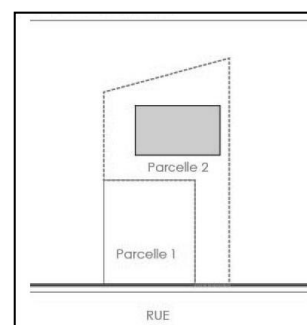
Surface plane de toiture.

• 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 démolé 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 PRECISIONS UTILES POUR L'EMPLOI DES DEFINITIONS

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

Emprise au sol :

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

Extension :

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa 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).

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 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, 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...