



# Commune d'Epouville

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

### Règlement écrit

 **Novembre 2016**



#### MODIFICATION

Prescrite le 05/07/2016

Mise à disposition du 16/08/2016 au 16/09/2016 (inclus)

Approuvée le 08/11/2016

CACHET DE LA MAIRIE :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

## SOMMAIRE

<b>Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
Article 1 <sup>er</sup> : champ d'application territorial du document : .....	3
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols : .....	3
Article 3 : division du territoire en zones.....	5
Article 4 : adaptations mineures.....	5
Rappel : .....	5
Article 5 : dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme .....	6
Article 6 : dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine naturel L.130-1 du Code de l'Urbanisme .....	8
<b>ZONE U : Zone Urbaine .....</b>	<b>20</b>
<b>ZONE U : Les secteurs UC, UR et URp.....</b>	<b>21</b>
<b>ZONE U : Le secteur UH.....</b>	<b>33</b>
<b>ZONE U : Le secteur UE.....</b>	<b>42</b>
<b>ZONE U : Le secteur UZ.....</b>	<b>50</b>
<b>ZONE AU : Zone A Urbaniser .....</b>	<b>59</b>
<b>ZONE AU : Les secteurs AUR.....</b>	<b>60</b>
<b>ZONE AU : Le secteur AUE .....</b>	<b>69</b>
<b>ZONE AU : Le secteur AU Y.....</b>	<b>77</b>
<b>ZONE N : Zone Naturelle .....</b>	<b>87</b>
<b>ZONE N : Zone Naturelle stricte.....</b>	<b>88</b>
<b>ZONE N : Le secteur NHD.....</b>	<b>92</b>
<b>ZONE N : Le secteur NL.....</b>	<b>101</b>
<b>ZONE N : Le secteur NY .....</b>	<b>107</b>
<b>ZONE A : Zone Agricole .....</b>	<b>111</b>
<b>Liste des emplacements réservés .....</b>	<b>120</b>
<b>Annexe .....</b>	<b>122</b>

## Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment de l'article R\*123 et suivants.

### Article 1<sup>er</sup> : champ d'application territorial du document :

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Epouville.

### Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

#### 1 – Les règles générales d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles du Plan d'Occupation des Sols ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R\*111-1 et suivants.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ **L'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.» ;
- ✓ **L'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.» ;
- ✓ **L'article R\*111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.»
- ✓ **L'article R\*111-6** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
  - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
  - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R\*111-5.
 Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
 

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.» ;

- ✓ **L'article R\*111-14** : En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :
  - a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
  - b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
  - c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.»
- ✓ **L'article R\*111-15** : « 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. ».

## 2 – Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique (dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme).

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- ✓ les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- ✓ les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- ✓ les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- ✓ les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune d'Epouville est annexée au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

## 3 – Les périmètres visés aux articles R\*123-13 et R\*123-14 du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions précédentes, le territoire de la commune d'Epouville est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R\*123-13 et R\*123-14 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- ✓ Les zones délimitées en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme soumises à permis de démolir ;
- ✓ Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
- ✓ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

- ✓ Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement.

De plus, au sein des périmètres de précaution inconstructibles identifiés sur les documents graphiques, liés à un indice de cavité souterraine, toute demande de permis de construire est subordonnée aux conclusions d'une étude de sol appropriée, réalisée par le pétitionnaire et jointe à la demande, permettant de lever l'inconstructibilité sur le terrain concerné par la demande de permis de construire.

#### 4 – Règles spécifiques aux lotissements

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu'il y a eu application des dispositions des articles L.442-9 et L.442-10 du Code de l'Urbanisme assurant le maintien des règles d'urbanisme d'origine.

#### Article 3 : division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- **Les zones urbaines (indiquées U)** concernent 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\*123-5 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les zones à urbaniser (indiquées AU)**, concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (article R\*123-6 du Code l'Urbanisme) ;
- **Les zones agricoles (indiquées A)**, concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R\*123-7) ;
- **Les zones naturelles et forestières (indiquées N)**, concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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. » (article R\*123-8 du Code de l'Urbanisme).

#### Article 4 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 13 des différentes zones du présent règlement.

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

#### Rappel :

Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis aux articles R\*421-9 à R\*421-12 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R\*421-17 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification d'aspect de façade).

Par ailleurs, l'article R\*123-9, issu du décret d'application du 27 mars 2001, indique quant à lui que les règles édictées « *peuvent être différentes selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.* »

Par conséquent, les abris pour animaux sont de fait autorisés dans toutes les zones et tous les secteurs du règlement écrit compte-tenu du fait que ce type de bâtiment ne fait référence à aucune des neuf destinations des constructions réglementées dans le PLU.

## **Article 5 : dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**

### **RAPPEL :**

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables aux zones concernées (U, AU, N et A) du présent règlement écrit, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent chapitre est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément ponctuel ou linéaire du paysage naturel ou bâti identifié au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article R\*421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont :

- ✓ Les alignements boisés ;
- ✓ Les vergers (3) ;
- ✓ Les mares (4) ;
- ✓ Les étangs de la vallée de la Lézarde ;
- ✓ Une fascine ;
- ✓ Une noue ;
- ✓ L'Eglise Saint-Denis ;
- ✓ La Ferme du Gray ;
- ✓ La Ferme du Grand Coupeauville ;
- ✓ Le Manoir d'Epouville (Les Tourelles, situé Côte du Cap) ;
- ✓ Le moulin du Gray ;
- ✓ Le moulin situé Rue Henri Ternon ;
- ✓ Le moulin situé Rue Henri Boulanger ;
- ✓ La propriété et son parc située Rue Aristide Briand ;
- ✓ Le moulin d'Ecoute-pluie situé Rue Aristide Briand (« Le Moulin d'Epouville ») ;
- ✓ Le moulin de la Gaieté situé Rue du Val de la Drille ;
- ✓ Le manoir de Préfontaines.

### **PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA PRESERVATION DES ALIGNEMENTS BOISES, DES VERGERS, DES MARES ET DES ETANGS :**

- Tous travaux (remblai, abattage) ayant pour effet de détruire un élément linéaire, surfacique ou ponctuel du paysage naturel identifié au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article R\*421-17 du Code de l'Urbanisme.
- En présence d'un élément du patrimoine naturel identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction principale (hors annexes, extensions et changement de destination) devra être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à cet élément.
- Il est interdit de combler les mares et les étangs recensés. En conséquence, les débits de fuite de ces mares et étangs doivent être maintenus et préservés de toute obstruction.
- La suppression partielle ou totale d'un élément du patrimoine naturel peut être admise :
  - Pour les alignements boisés, les vergers, les mares et les étangs : lorsque la suppression est le seul moyen de mettre fin au mauvais état de l'élément identifié (maladie, parasite, insalubrité, etc...);
  - Pour les alignements boisés et les vergers : lorsque la suppression d'arbres concerne des essences de mauvaise qualité ou non locales portant atteinte à ses qualités patrimoniales et paysagères ;
  - Pour les alignements boisés et les vergers : lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un bâtiment nouveau, à condition qu'aucune autre solution n'ait pu être envisagée, dès lors que celui-ci prévoit le replantage en essences locales sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

### **PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA PRESERVATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI (FERMES, EGLISE, MANOIRS, MOULINS, BELLES DEMEURES) :**

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément ponctuel ou surfacique du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article R\*421-17 du Code de l'Urbanisme.
- L'autorisation d'urbanisme relative à des travaux sur des bâtiments ou des ensembles d'intérêt patrimonial peut comporter des prescriptions spéciales tendant à les restituer dans leur état originel ou à améliorer leurs qualités architecturales, historiques ou paysagères.  
Ne sont admis que les adaptations, réfections, extensions ou changements de destination respectant ces qualités.
- La démolition partielle ou totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial peut être admise :
  - Lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine du bâtiment (art. L.451-2 du Code de l'Urbanisme) ;
  - Lorsque la démolition concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte à ses qualités architecturales, historiques ou paysagères ;
  - Lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'un bâtiment nouveau, à condition qu'aucune autre solution n'ait pu être envisagée, dès lors que celui-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

## Article 6 : dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine naturel L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains boisés figurant au plan de zonage sous la légende «espaces boisés classés» sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

- Tous travaux et notamment abattage, ayant pour effet de détruire un Espace Boisé identifié au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, sont strictement interdits.
- En présence d'un Espace Boisé Classé identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à cet Espace Boisé Classé.

### Quelques définitions :

#### Destinations des constructions :

**Artisanat** : c'est l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés.

**Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que la direction, la gestion, les études, la conception, l'informatique, la recherche et le développement. Les locaux des professions libérales sont également considérés comme des bureaux.

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

**Constructions à vocation d'équipement public** : cette destination comprend les constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics ainsi qu'aux fondations et associations à vocations d'enseignement et de soins associés.

**Entrepôt** : cette destination comprend les locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

**Exploitation agricole et forestière** : c'est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

**Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

**Hébergement hôtelier** : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme.

**Industrie** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

## Lexique des termes évoqués dans le règlement du PLU :

**Accès** : linéaire de façade du terrain ou de la construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

**Acrotère** : bandeau périphérique qui entoure une toiture.

**Affouillement des sols** : creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

**Agrandissement** : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

**Alignement** : délimitation administrative des voies publiques, existantes ou projetées par rapport à un fond privé.

**Alignement boisé** : ligne simple ou double d'arbres d'essences forestières plantés à intervalles réguliers.

**Annexe** : local secondaire, dépendance à une construction principale affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier...). L'annexe pour être indépendante de la construction principale ou accolée.

**Arbre de haute tige** : arbre ayant une taille moyenne de plus de 10 mètres à l'âge adulte.

**Aspect extérieur des constructions** : insertion architecturale des bâtiments dans leur environnement (traitement des façades, des toitures, des clôtures...).

**Assainissement collectif** : mode d'assainissement constitué par un réseau public de collecte et de transport des eaux usées vers un ouvrage d'épuration : station d'épuration.

**Assainissement individuel** : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration, ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

**Autorisation de construire** : acte administratif permettant à une personne physique ou morale de procéder ou faire procéder à des aménagements sur un terrain (permis de construire, permis d'aménagement, permis de démolir ou déclaration préalable).

**Axe de ruissellement** : voie servant de lit au ruisseau ou à l'écoulement pluvial.

**Baie** : ouverture dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

**Bâtiment** : ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

**Cavité souterraine** : vide d'origine naturelle ou anthropique situé sous terre. Les cavités souterraines sont présentes sous la forme de carrières, marnières, bétoires, grotte, caverne, caves, hypogée, abris, etc...

**Changement de destination** : modification de l'utilisation des sols (Cf. *Destinations des constructions*).

**Clôture** : tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

**Code de l'Urbanisme** : ensemble des lois et des dispositions réglementaires qui régissent l'urbanisme. Le Code de l'urbanisme, constitué en 1973, se compose d'une partie législative et d'une partie réglementaire, complétées par des arrêtés à caractère réglementaire. Ce code, qui a force de loi, ne cesse, depuis 1983, de s'enrichir de textes nouveaux.

**Coefficient d'Occupation du Sol (COS)** : densité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

**Combles** : il s'agit du niveau d'une construction situé sous la charpente.

**Construction** : on distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif. La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

**Construction existante** : bâtiment occupant une surface d'un terrain.

**Construction nouvelle** : bâtiment indépendant d'un autre bâtiment, nouvellement bâti.

**Contiguïté** : état de deux choses qui se touchent.

**Continuité** : c'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

**Déclaration préalable (de travaux exemptés de permis de construire)** : document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur un terrain du bâtiment faisant l'objet de la déclaration préalable.

**Débord de toiture** : partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

**Démolition** : action d'abattre la totalité ou une partie d'un bâtiment existant.

**Droit de préemption urbain** : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation.

**Écoulement des eaux de surface (ou pluviales)** : ruissellement de surface dès que l'intensité des pluies dépasse la capacité d'infiltration du sol (elle-même variable, entre autre selon l'humidité du sol). Cet écoulement de surface, où l'excès d'eau s'écoule par gravité le long des pentes, forme l'essentiel de l'écoulement rapide de crue.

**Effondrement du sol** : un effondrement du sol résulte de la rupture brutale de voûtes de cavités souterraines naturelles ou artificielles, sans atténuation par les terrains de surface.

**Egout de toiture** : limite inférieure d'un plan de toiture.

**Éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface de plancher.

**Élargissement de la chaussée** : agrandissement de la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules.

**Éléments d'intérêt paysager** : outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier. Ils visent à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

**Emplacement réservé** : procédé de réservation qui consiste à délimiter, sur les documents graphiques, des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

**Emprise au sol** : surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

**Emprise d'une voie** : l'emprise d'une voie est délimitée par le(s) alignement(s). Elle se compose de la chaussée et de ses annexes.

**Emprise publique** : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique, ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

**Entrée charretière** : rampe aménagée dans l'emprise de la voie publique, à même un trottoir ou une bordure de béton ou un fossé, afin de permettre le passage d'un véhicule de la rue à une propriété riveraine.

**Équipement public ou collectif d'intérêt général** : ensemble des ouvrages de superstructure destiné à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

**Espace Boisé Classé (EBC)** : en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Espace libre** : sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

**Espace vert** : superficie d'un terrain, non bâtie et non recouverte, et dont la nature est végétale (surfaces engazonnées, plantations, arbres, ...).

**Essences locales** : espèces végétales qui poussent spontanément et "naturellement" dans la région où nous nous trouvons.

**Exhaussement** : élévation volontaire du sol naturel.

**Extension** : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

**Fossé** : fosse creusée en long dans le sol pour séparer des terrains et laisser s'écouler les eaux.

**Garage** : espace réservé au stationnement des véhicules.

**Habitat intermédiaire** : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

**Habitation légère de loisirs (HLL)** : construction d'habitation démontable et/ou transportable destinées à une occupation irrégulière, dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif.

**Haie** : alignement d'arbres et d'arbustes qui marque la limite entre deux parcelles, entre deux propriétés.

**Hauteur** : suivant les zones, la hauteur se mesure soit à l'égout du toit où à l'acrotère de terrasse, soit au faîtage où à l'acrotère de terrasse, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

**Immeuble** : bâtiment composé d'un ou de plusieurs étages.

**Imperméabilisation des sols** : sols recouverts en permanence de matériaux imperméables (de type asphalte, béton...).

**Inondation** : débordement d'eau qui submerge les terrains environnants.

**Isolation phonique** : ensemble des procédés mis en œuvre pour empêcher le bruit de pénétrer dans un milieu clos ou d'en sortir.

**Largeur de voie** : distance entre deux alignements opposés. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

**Limite d'emprise d'une voie** : limite séparant un terrain privatif d'un espace collectif privé ou public voué à la circulation.

**Limite séparative** : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et fons de parcelle).

**Logement** : est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

**Logement social** : logement proposé par les bailleurs sociaux, sociétés d'HLM et sociétés d'économie mixte, qui s'adresse aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale. Ces organismes obtiennent des prêts aidés par l'Etat qui leur permet de pratiquer en retour des loyers modérés.

**Lotissement** : division foncière en lots destinés à accueillir un plusieurs bâtiment(s).

**Mare** : étendue d'eau à renouvellement limité et de taille variable pouvant atteindre une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> maximum. De formation naturelle ou anthropique, elle se trouve dans les dépressions imperméables, en zone rurale, périurbaine voire urbaine. Elle est alimentée par les eaux pluviales et parfois phréatiques pour les mares naturelles.

**Marge de recul** : retrait par rapport à l'alignement. La marge de recul se substitue audit alignement pour l'application de certaines règles d'implantation par rapport aux voies.

**Minimum parcellaire** : surface minimum de la division du sol en parcelles délimitée dans le règlement écrit du PLU.

**Mur** : ouvrage vertical qui entoure un lieu ou sert de support à une construction.

**Niveau** : hauteur mesurée à partir d'un élément de référence, en général à partir du terrain naturel, ou du rez-de-chaussée.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : opération qui tend à organiser la totalité d'un secteur.

**Orientations d'aménagement** : elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

**Permis d'aménager** : document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder aux aménagements sur le terrain du projet faisant l'objet du permis d'aménager.

**Permis de construire** : document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur le terrain du projet faisant l'objet du permis de construire.

**Permis de démolir** : autorisation délivrée par l'autorité compétente de procéder à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment dans les secteurs soumis à la délivrance d'un permis de démolir.

**Pétitionnaire** : demandeur d'une autorisation de construire.

**Plancher** : surface horizontale qui délimite la partie inférieure d'une construction.

**Recul** : distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée. Cette distance horizontale du recul est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction et l'alignement.

**Réhabilitation** : amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

**Rehaussement** : augmentation horizontale du volume d'une construction.

**Remblai** : matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destiné à surélever le profil d'un terrain ou à combler une fouille.

**Résidence principale** : domicile occupé régulièrement par un contribuable.

**Résidence secondaire** : domicile occupé ponctuellement par un contribuable.

**Restauration** : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

**Retrait des constructions** : distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Sont pris en compte dans le calcul du retrait les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieur à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol ; ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

**Rez-de-chaussée** : niveau d'une construction situé au niveau du sol.

**Ruissellement** : écoulement instantané et temporaire, diffus ou concentré, des eaux sur un versant.

**Saillie** : élément, corps d'ouvrage, élément d'architecture qui est localisé en avant du mur de la façade : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises...

**Sente piétonne et cyclable** : section de voies en agglomération, hors routes à grande circulation, constituant une zone affectée à la circulation des piétons et des cyclistes de façon temporaire ou permanente.

**Servitude** : limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

**Servitude d'utilité publique** : la loi du 22 juillet 1987 permet la possibilité d'instituer des servitudes d'utilité publique dans les zones à risques afin de diminuer autant que possible les populations exposées. Les Servitudes d'Utilité Publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de respecter les Servitudes d'Utilité Publique.

**Sinistre** : évènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines et des dérogations de biens plus ou moins important.

**Sol** : surface du plancher inférieur.

**Soubassement** : partie inférieure, massive, d'une construction, qui surélève celle-ci au niveau du sol.

**Sous-sol** : étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

**Stationnement** : immobilisation d'un véhicule pour une durée déterminée.

**Surface habitable** : superficie des planchers déduite des murs, cloisons, escaliers, portes et fenêtres, des combles non aménagés, des sous-sols, des espaces de stationnement, des terrasses, des balcons, des vérandas et des planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre.

**Surface de plancher** : la surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

**Surface de vente** : espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris : les réserves, les cours, les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc... Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

**Talus** : partie du sol en forte pente.

**Terrain** : unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contiguës et d'un seul tenant.

**Terrain à bâtir** : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme des voies d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

**Terrain d'assiette** : parcelle ou ensemble de parcelles faisant objet de la demande d'autorisation.

**Terrain naturel** : niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le terrain naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

**Terrasse** : surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

**Toiture** : ensemble de la couverture d'une construction.

**Toiture monopente** : couverture d'une construction composée d'une seule pente de toit.

**Toiture terrasse** : toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).

**Toiture végétalisée** : système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant ; composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sodium, vivaces, gaminées, ...).

**Tuile** : plaquette de terre cuite (parfois d'un autre matériau) dont on se sert pour couvrir les constructions.

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

**Vergers** : terrain planté d'arbres fruitiers (en fonction de la région).

**Véranda** : appelée aussi serre thermique, mais accolée à un bâtiment d'habitation, la véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

**Voie** : desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules, quel que soit le mode de propriété ou de jouissance.

**Voie classée à grande circulation** : routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux, à fort trafic, la desserte économique du territoire et la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires.

**Voie de desserte** : voie donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé (à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons et des sentiers).

**Voie ouverte à la circulation** : est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

**Voie privée** : voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée.

**Voirie** : ensemble des voies de circulation d'un lieu public.

**Zone d'inconstructibilité** : espace où aucune construction n'est autorisée.

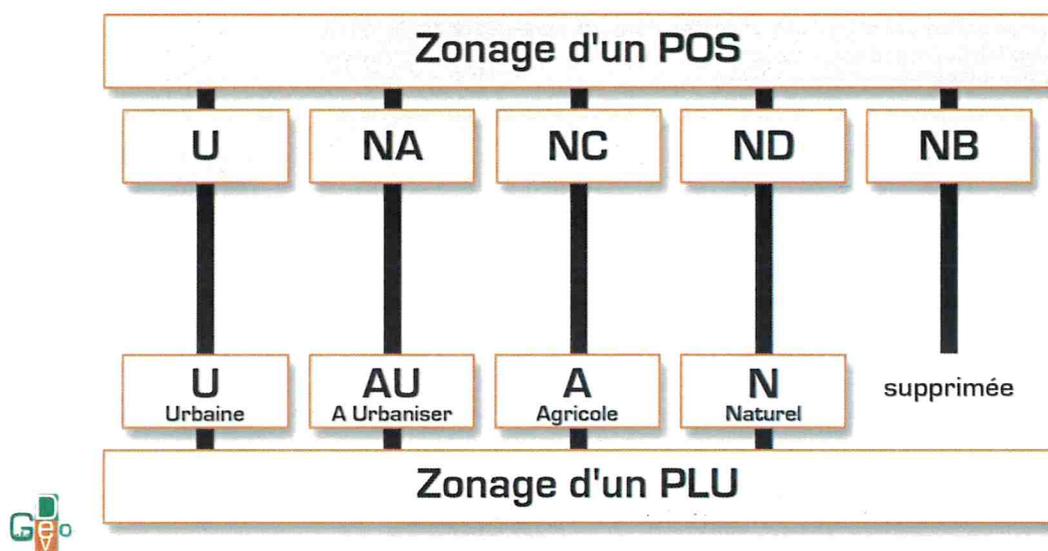
## Aide à la compréhension du règlement écrit

Le règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme est présenté par zone :

- ✓ Zone Urbaine, notée U
- ✓ Zone A Urbaniser, notée AU
- ✓ Zone Naturelle, notée N
- ✓ Zone Agricole, notée A

Les intitulés des zones des Plans d'Occupation des Sols ont évolué avec l'entrée en application des Plans Locaux d'Urbanisme.

### CHANGEMENT DES ZONES D'UN POS A UN PLU



Pour chaque zone, différents secteurs sont identifiés au sein desquels les règles d'urbanisme peuvent différer.

Pour chaque zone, le règlement écrit se décompose en 14 articles, qui sont expliqués et illustrés ci-après :



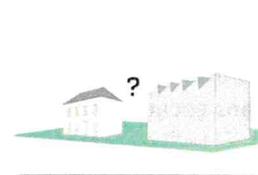
## Descriptif des 14 articles du règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

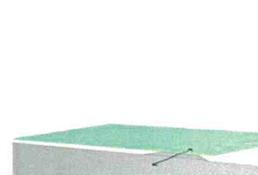
Ces deux premiers articles définissent ce qui est interdit de construire sur une parcelle (article 1) et ce qui peut y être autorisé selon certaines conditions (article 2).

Neuf destinations et occupations du sol sont reconnues par le Code de l'Urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### Article 3 : Accès et voirie

Pour qu'un terrain soit constructible il doit répondre à certaines exigences particulières. Ce troisième article fixe des règles de constructibilité en fonction de la desserte du terrain par rapport aux voies privées et aux voies publiques.



### Article 4 : Desserte par les réseaux

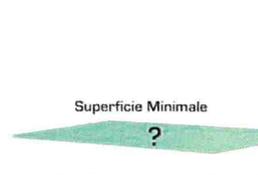
De la même manière que l'article précédent, la présence et la capacité de branchement aux réseaux d'eaux, d'électricité et de gaz déterminent la constructibilité d'un terrain.



### Article 5 : Caractéristiques des terrains

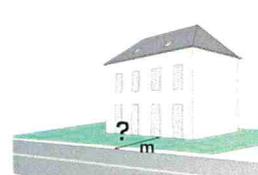
Cet article détermine la superficie minimale d'un terrain pour qu'il soit constructible. En principe, il ne peut pas fixer une taille minimale parcellaire constructible ; il existe cependant deux exceptions :

- pour des raisons techniques relatives à l'assainissement individuel
- pour préserver les formes urbaines traditionnelles et l'intérêt paysager



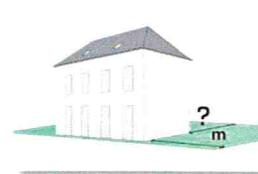
### Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent selon des reculs déterminés en fonction de l'environnement bâti. Par exemple : en centre-ville les constructions sont souvent implantées en limite d'emprise publique. Dans les secteurs pavillonnaires, les constructions observent généralement un recul de plusieurs mètres. Il convient d'adapter ces reculs en fonction du type de formes urbaines envisagées.



### Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article fixe des obligations de construction en fonction des limites séparatives. Selon les cas les constructions peuvent être mitoyennes ou non.

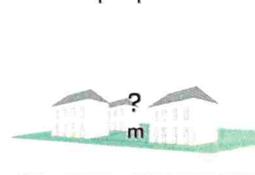




## Descriptif des 14 articles du règlement écrit d'un Plan Local d'Urbanisme

### Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 définit les règles d'implantation des constructions sur une même parcelle. Les constructions peuvent être plus ou moins rapprochées sur un même terrain, particulièrement en fonction des besoins d'ensoleillement.



### Article 9 : Emprise au sol

De manière à préserver les espaces libres, l'emprise au sol des constructions doit être limitée. Des taux d'emprise au sol peuvent être fixés dans les différentes zones du document d'urbanisme.



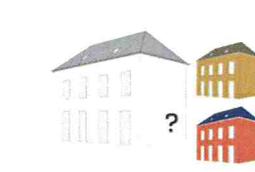
### Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne peuvent dépasser la hauteur définie dans le règlement. Pour exemple, dans les zones urbaines celle-ci tient compte des hauteurs existantes dans la zone concernée et de la destination de la construction.



### Article 11 : Aspect extérieur

Cet article encadre l'insertion architecturale des bâtiments dans leur environnement. (traitement des façades, des toitures, des clôtures...)



### Article 12 : Stationnement des véhicules

La création de places de stationnement peut être imposée pour toute nouvelle construction et leur nombre modulé en fonction de la destination de la construction (logement, commerce,...). Le traitement des zones de stationnements peut également être réglementé.



### Article 13 : Espaces libres et plantations

Afin d'améliorer le cadre de vie et la valeur environnementale d'un site, des plantations peuvent être imposées sur la parcelle et les aires de stationnement. La superficie des espaces libres est réglementée par cet article de manière à conserver des espaces verts pour, entre autre, assurer l'infiltration des eaux pluviales.



### Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation des sols ou COS détermine la densité de construction admise sur une parcelle. C'est le nombre de mètres carrés de surface hors-œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits sur un mètre carré de terrain.

