

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## **Dispositions applicables à la zone A**

### ***Zone à vocation agricole***

#### **Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

##### **SONT INTERDITS :**

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, non mentionnées à l'article A2.
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles indiquées dans l'article A2.
- Les murs de clôtures.
- La création de voies et passages privés, en vue de desservir des lots à bâtir situés en zones U au PLU.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques, s'ils ne sont pas intégrés dans les toitures.
- La démolition des bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial, en bon état de conservation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

#### **Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :**

- Toutes constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et située privilégiement en continuité du bâti existant.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole.
- **L'extension limitée des centres équestres et leurs dépendances, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher, et avec un plafond (pour l'ensemble de la construction et des extensions) de 250 m<sup>2</sup> de SDP, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- Les activités constituant un complément de revenu pour une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu même du siège de l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les clôtures composées de grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Comme il est indiqué au SDRIF, les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à l'intérieur de la marge des 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus 100 hectares, et matérialisée au document graphique.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## **Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

### **2. Voirie**

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

## **1.Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

## **2. Assainissement**

### *A.Eaux usées*

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### *B.Eaux pluviales*

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

## **3.Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **4. EAUX RESIDUELLES AGRICOLES**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, conformément aux règles en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

#### **Article A-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Toute construction sera implantée à au moins **10 mètres de l'alignement en bordure des voies.**

**Les extensions des constructions existantes** sont autorisées en continuité de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

EXEMPTIONS :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

#### **Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée **à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

#### **Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

#### **Article A-9 : Emprise au sol.**

---

L'emprise totale des constructions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage...) ne doit pas excéder 200m<sup>2</sup>.

#### **Article A-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur de toute construction admise est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage.**

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximale admise **pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions est de 8 m au faitage**. La hauteur maximale admise pour les constructions à usage agricole est de 12 m et de 6 m pour les bâtiments d'élevage éloignés du siège principal de l'exploitation agricole.

## **Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

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 environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction seront simples, d'aspect non réfléchissant, de teintes atténuées accordées à l'environnement. Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les clôtures seront composées de grillage sur poteaux d'une hauteur maximum de 2 mètres.

## **Article A-12 : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article A-13 : Espaces libres et plantations**

---

### **Espaces libres et plantations**

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

## **Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article A-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## **Article A-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

## Dispositions applicables à la zone N

### *Zones naturelles et forestières*

#### Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

##### SONT INTERDITS :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services,
- Les entrepôts,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Hormis pour les cimetières, les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels.
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre les EBC (L 113-1 et L 113-2 du CU).

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

---

##### SONT ADMIS :

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les équipements publics et aménagements d'intérêt collectif légers de loisirs (type stade), ainsi que les cimetières.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- **L'extension limitée des constructions légales à vocation d'habitation, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme, et avec un plafond (pour l'ensemble de la construction et des extensions) de 120 m<sup>2</sup> de SDP.**
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les stationnements perméables et les sanitaires.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## **Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

*Sans objet*

## **Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existant ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

#### **2. Assainissement**

##### **A. Eaux usées**

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).

- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### *B. Eaux pluviales*

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

### **3. Electricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

## **Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les extensions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 5 mètres.

## **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Toutes les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

## **Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

*Sans objet*

## **Article N-9 : Emprise au sol.**

---

L'emprise totale des constructions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage...) ne doit pas excéder 150m<sup>2</sup>.

## **Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur de la construction au faîçage ne doit pas excéder 8 mètres.

## **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

### **Dispositions générales :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés 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 constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

## **Article N-12 : Stationnement des véhicules**

---

*Sans objet*

## **Article N-13 : Espaces libres et plantations**

---

### **Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

## **Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## **Article N-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

## **TITRE 4**

# **ANNEXES AU REGLEMENT**

---

## **LEXIQUE DU REGLEMENT**

### **Abri de jardin**

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **Accès**

- Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain).

### **Affouillement de sol**

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

### **Alignement**

L'alignement est la limite entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public. Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

### **Annexe**

- Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.
- Construction accessoire, détachée d'une construction principale et sans communication avec elle, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

### **Assainissement individuel ou autonome :**

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

## **Chaussée**

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

## **Clôture :**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

## **Coefficient d'emprise au sol (CES) :**

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

## **Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

## **Constructions :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

## **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- \_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- \_ ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- \_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

### **Dégagements**

Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

### **Egout du toit**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

### **Emplacement Réservé (ER)**

Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

### **Emprise de la voie**

L'emprise de la voie inclut la plateforme de roulement des véhicules et ses annexes telles que les accotements, trottoirs, fossés, talus...

### **Emprise publique**

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, etc.

### **Espace Boisé Classé (E.B.C.)**

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC 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. Le défrichage des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

### **Exhaussement de sol**

Elévation du niveau du sol par remblai.

### **Extension**

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal.

### **Façades**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias,....

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

### **Niveau**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

### **Terrain**

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **Voirie**

Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

### **Vues**

Sont considérés comme éléments constituant des vues :

Les fenêtres, portes-fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol, les portes vitrées.

**Ne sont pas considérés comme éléments constituant des vues :**

Les percements en sous-sol, à la condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, les portes pleines, les pavés de verre, les châssis fixes à verre translucide.

Une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage, à partir du plancher, ne constitue pas une vue, mais un éclairage.