

Commune de
Poisvilliers

Eure-et-Loir

32, rue du Village - 28300 Poisvilliers - Tél : 02 37 22 81 50

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 17 novembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 19 juin 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 17 novembre au 19 décembre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2018

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
21 février 2018

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Poisvilliers

Le Maire,

Commune de

POISVILLIERS

Eure et Loir



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
1. Avant-propos.....	5
2. Mode d'emploi du règlement	6
3. Division du territoire	7
4. Composition du règlement des zones	8
5. Dispositions générales	9
5.1. Champ d'application territorial du PLU	9
5.2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations	9
5.3. Dispositions applicables à certains travaux.....	10
5.4. Dispositions relatives au métabolisme urbain	11
5.5. Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente.....	12
5.6. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager	12
5.7. Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation	12
5.8. Condition de desserte par la voirie et les réseaux	14
CHAPITRE 2 : LA ZONE URBAINE HABITAT TRADITIONNEL (UA)	16
1. Article Ua1 – destination des constructions.....	16
1.1. Principaux objectifs poursuivis	16
1.2. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières.....	16
2. Article Ua 2 – implantation des constructions	17
2.1. Principaux objectifs poursuivis	17
2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	17
2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
3. Article Ua 3 – hauteur des constructions	19
3.1. Principaux objectifs poursuivis	19
3.2. Dispositions générales	19
3.3. Dispositions particulières.....	19
3.4. Bonus lié aux performances énergétiques	19
4. Article Ua 4 – biodiversité et espaces partagés	20
4.1. Principaux objectifs poursuivis	20
4.2. Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT).....	20
4.3. Espaces partagés.....	22
5. Article Ua 5 – stationnement	23
5.1. Principaux objectifs poursuivis	23
5.2. Stationnement des véhicules motorisés	23
5.3. Stationnement des cycles	24
6. Article Ua 6 – architecture et paysage urbain	26

6.1. Principaux objectifs poursuivis	26
6.2. Intégration architecturale et paysagère des projets.....	26
CHAPITRE 3 : LA ZONE URBAINE HABITAT RECENT (UB)	28
1. Article Ub1 – destination des constructions.....	28
1.1. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières	28
2. Article Ub 2 – implantation des constructions	29
2.1. Principaux objectifs poursuivis	29
2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	29
2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	30
3. Article Ub 3 – hauteur des constructions	31
3.1. Principaux objectifs poursuivis	31
3.2. Dispositions générales	31
3.3. Dispositions particulières.....	31
3.4. Bonus lié aux performances énergétiques	31
4. Article Ub 4 – biodiversité et espaces partagés.....	32
4.1. Principaux objectifs poursuivis	32
4.2. Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT).....	32
4.3. Espaces partagés.....	34
5. Article Ub 5 – stationnement	35
5.1. Principaux objectifs poursuivis	35
5.2. Stationnement des véhicules motorisés	35
5.3. Stationnement des cycles	36
6. Article Ub 6 – architecture et paysage urbain	38
6.1. Principaux objectifs poursuivis	38
6.2. Intégration architecturale et paysagère des projets.....	38
CHAPITRE 4 : LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME (1AU)	40
1. Article 1Au1 – destination des constructions.....	40
1.1. Principaux objectifs poursuivis	40
1.2. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières.....	40
2. Article 1Au 2 – implantation des constructions.....	41
2.1. Principaux objectifs poursuivis	41
2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	41
2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	41
3. Article 1Au 3 – hauteur des constructions	43
3.1. Principaux objectifs poursuivis	43
3.2. Dispositions générales	43
3.3. Bonus lié aux performances énergétiques	43
4. Article 1Au 4 – biodiversité et espaces partagés	44

4.1. Principaux objectifs poursuivis	44
4.2. Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT).....	44
4.3. Espaces partagés.....	45
5. Article 1Au 5 – stationnement	47
5.1. Principaux objectifs poursuivis	47
5.2. Stationnement des véhicules motorisés	47
5.3. Stationnement des cycles	48
6. Article 1Au 6 – architecture et paysage urbain	50
6.1. Principaux objectifs poursuivis	50
6.2. Intégration architecturale et paysagère des projets.....	50
CHAPITRE 5 : LA ZONE AGRICOLE (A)	52
1. Article A1 – destination des constructions.....	52
1.1. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières.....	52
2. Article A2 – implantation des constructions	53
2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	53
2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	53
3. Article A3 – hauteur des constructions	53
4. Article A4 – biodiversité et espaces partagés.....	53
5. Article A5 – stationnement	53
6. Article A6 – architecture et paysage urbain	54
6.1. Intégration architecturale des projets.....	54
6.2. Aménagement des abords	54
CHAPITRE 6 : LA ZONE NATURELLE (N)	55
1. Article N1 – destination des constructions.....	55
1.1. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières.....	55
2. Article N2 – implantation des constructions	55
2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	55
2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	55
3. Article N3 – hauteur des constructions	56
4. Article N4 – biodiversité et espaces partagés.....	56
5. Article N5 – stationnement.....	56
6. Article N6 – architecture et paysage urbain	57
6.1. Intégration architecturale des projets.....	57
6.2. Aménagement des abords	57
CHAPITRE 7 : LEXIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME	58

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. Avant-propos

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

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre des élus et des 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 Poisvilliers 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 commune dans une démarche positive et constructive.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, l'article 1 s'intéresse à construire un village actif plus juste et équitable. Les articles 2, 3, 5 cherchent à mettre en relation les investissements d'un village 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.

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 de documents graphiques, composés :

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

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

3. Division du territoire

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

Le diagnostic a montré que l'ensemble des zones équipées ne pouvaient à elles seules répondre aux objectifs démographiques et résidentiels de la commune. Dès lors, à la vue d'une capacité insuffisante en matière de renouvellement urbain, la commune a donc recours à une nouvelle zone à urbaniser (1AU)

- **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 :
 - o **La zone Ua** qui délimite le tissu ancien du village.
 - o **La zone Ub** qui comprend les constructions édifiées dans le bourg depuis les années 1970 jusqu'à aujourd'hui.
- **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).
 - o **La zone 1AU** 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). »
 - o **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 de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ». (Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). »
 - o **La zone N** (zone naturelle protégée) couvrent 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.

4. Composition du règlement des zones

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

- **Article 1 : Destination des constructions**

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. Dans le règlement des zones U et AU, y sont notamment développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

- **Article 2 : Implantation des constructions**

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

- **Article 3 : Hauteur des constructions**

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées.

- **Article 4 : Biodiversité et espaces partagés**

L'article 4 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre.

- **Article 5 : Stationnement**

L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

- **Article 6 : Architecture et paysage urbain**

L'article 6 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

5. Dispositions générales

5.1. 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).

5.2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations

A. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

B. Autres législations

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

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- L'arrêté préfectoral du 24/11/2016 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 (zones indicées « br »)

C. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,

5.3. Dispositions applicables à certains travaux

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de Poisvilliers 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.

5.4. Dispositions relatives au métabolisme urbain

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, la ville peut être considérée comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

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

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

A. Risque de rétractation-gonflement des argiles

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

B. Risque industriel

La demande de classement du site POUILLARD comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) figure en annexe du présent PLU.

C. Sols pollués et stockage des déchets

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

D. Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral du 24 novembre 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions. Les zones concernées sont indicées « br » au plan de zonage.

E. Prise en compte des rejets

1. 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 Poissy, annexé au PLU.

2. 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.
- 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

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

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

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

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

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

B. Ville contributive et intelligente

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

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

A. Protection du patrimoine naturel et 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 :

Toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ;

- pour les éléments naturels et paysagers (végétal) leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles,
- pour les mares, leur comblement est interdit.

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

A. Espaces et équipements publics

1. Les emplacements réservés

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

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

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

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
 - o la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Le PLU de Poissvilliers ne fait pas état d'emplacements réservés.

2. Projets urbains

a. Les orientations d'aménagement et de programmation

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

b. Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 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 5000 m².

c. Périmètre d'étude du projet A154

Le faisceau d'étude relatif à la mise en œuvre de la future infrastructure autoroutière (A154) est symbolisé au plan de zonage par l'indice « ir ».

Au sein du secteur concerné, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés.

B. Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

C. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments

sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

Le PLU de Poisvilliers ne fait pas état de changement de destination de bâtiments situés en zone Agricole

5.8. Condition de desserte par la voirie et les réseaux

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.

A. Condition de desserte par la voirie

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.
- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux.
- 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.

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.

B. Condition de desserte par les réseaux

1. Eau potable

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

- Voir supra. Dispositions relatives au métabolisme urbain.

3. Assainissement

- Voir supra. Dispositions relatives au métabolisme urbain.

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

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

CHAPITRE 2 : LA ZONE URBAINE HABITAT TRADITIONNEL (UA)

La zone urbaine habitat traditionnel (Ua) regroupe les constructions les plus anciennes du territoire de Poisvilliers. 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 de nouvelles constructions considérant la faible disponibilité foncière. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en terme de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

1. Article Ua1 – destination des constructions

1.1. Principaux objectifs poursuivis

Les règles relatives à la destination des constructions concernent la mixité tant fonctionnelle que sociale. Cette mixité est recherchée partout, mais elle 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.

Le territoire de Poisvilliers est relativement uniforme en matière de mixité avec une orientation majoritairement résidentielle et où l'activité économique se définit par les activités agricoles et artisanales. Il faut donc soit maintenir un équilibre en place, soit conforter une position dominante, rééquilibrer ou encore encadrer certains usages et fonctions, d'où des règles.

1.2. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières

A. 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
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

B. 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

2. Article Ua 2 – implantation des constructions

2.1. Principaux objectifs poursuivis

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l'ordonnancement 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. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A. Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un 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.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets d'extension et de surélévation,
- les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau

Dans le cas d'une construction existante, hors annexes, occupant la bande de 0 à 5 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle peuvent s'implanter au-delà de cette bande.

B. Dispositions particulières

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

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- 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,
- 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.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants,

C. Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Un débord sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 30 cm à compter de l'alignement dans les cas suivants :

- utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
- utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. 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 peuvent être édifiées :

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

Les annexes peuvent être édifiées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1.5 mètre.

B. Dispositions particulières

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

- Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante.
- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements 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.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- En cas de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle générale.
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

3. Article Ua 3 – hauteur des constructions

3.1. Principaux objectifs poursuivis

Comme pour les règles d'implantation, la « bonne hauteur » 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. Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au faîtage.

Les constructions peuvent être édifiées :

- à 10 mètres,

Les annexes peuvent être édifiées :

- à 5 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 2,50 mètres.

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

A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale ND de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument

3.3. 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.

3.4. Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 2 mètres, pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
- une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.

4. Article Ua 4 – biodiversité et espaces partagés

4.1. Principaux objectifs poursuivis

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

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 :

- lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- 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 un Coefficient de Biotope par Surface [CBS] qui offre tout un panel d'options d'aménagement possibles aux concepteurs pour inventer les réponses adaptées et contextualisées.

La pleine terre (PLT) étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

Le CBS tient compte du contexte et des objectifs d'intensification et de renaturation urbaine. Le CBS a enfin pour vocation d'appuyer la création :

- de systèmes innovants pour le traitement du stationnement pour respecter le CBS prescrit,
- d'espaces partagés favorables au lien social qui sont déduits de la surface de l'assiette foncière du projet.

4.2. Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

A. Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.

- ⇒ **En zone Ua, le CBS est fixé à 0.3 et le PLT à 0.1**
- ⇒ **Pour les équipements publics, le CBS est fixé à 0.1 et le PLT à 0.1**

B. Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **Espaces verts en pleine terre : ratio =1**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, bassin, mare, noue...

Pour mémoire, la surface de pleine terre imposée (0.1) est comprise dans le calcul du CBS sur l'unité foncière.

- **Surfaces imperméables : ratio = 0**

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemples : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

- **Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0.5**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

- **Espaces verts sur dalle : ratio = 0.7**

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

Exemples : toiture terrasse végétalisée, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots...

- **Surfaces verticales végétalisées : ratio = 0.3**

Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Exemples : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...).

Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

- **Récupération des eaux de toitures : ratio = 0.3**

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.

- **Arbres de hautes tiges : ratio= +0.01**

La plantation d'arbres de haute tige donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoutent à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

C. Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
- la configuration du bâti historique sur la parcelle,
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique,

- la superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle, dent creuse, étroite...)
la disposition suivante s'applique au lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

D. Constructions existantes

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés.

Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.

Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
- pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

4.3. Espaces partagés

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

CBS = Surface éco-aménagée / (Surface de la parcelle – surface des espaces partagés)

Liste des espaces partagés pouvant être pris en compte :

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...),
- les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
- les patios et cours collectifs couverts sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, chambre et studio indépendants partagés, etc...),
- les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public

5. Article Ua 5 – stationnement

5.1. 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.

5.2. Stationnement des véhicules motorisés

A. 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.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

B. 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 5 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
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 2 lits.
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 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.

Pour mémoire, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants :

- 500m² de surface de plancher pour les commerces
- 300m² de surface de plancher pour l'artisanat

C. Mutualisation et foisonnement des stationnements

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser 1/5^e du nombre total des places.

D. Réalisation des aires de stationnement

A partir de la création de plus de 20 places de stationnement, au moins 70% du nombre de places réalisées devra être intégré au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière.

5.3. Stationnement des cycles

A. Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m².

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

Destination	Nombre de place
Logements, y compris logements locatifs sociaux	1 emplacement minimum par logement par tranche de 25 logements.
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50m ² de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de 100m ² de Surface de Plancher

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

B. 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. Article Ua 6 – architecture et paysage urbain

6.1. Principaux objectifs poursuivis

La zone urbaine habitat traditionnel témoigne de l'activité agricole passée et présente de Poivilliers, pour preuve, la succession de corps de fermes et d'un bâti rural bien conservé. Sans pour autant dénaturer la qualité architecturale et patrimoniale de Poivilliers, le PLU cherche à innover dans les modes constructifs.

Néanmoins, conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme « 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. »

6.2. 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.

A. Traitement des rez-de-chaussée

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.

B. 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 façade sur voie sont autorisés : les murs pleins de 1m de hauteur maximum surmontée ou non d'une grille.

Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées uniquement lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contigüe et réalisés à l'identique.

C. 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 locales.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

D. 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.

CHAPITRE 3 : LA ZONE URBAINE HABITAT RECENT (UB)

La zone Ub correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

1. Article Ub1 – destination des constructions

1.1. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières

A. Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se définit essentiellement par sa fonction résidentielle.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Le commerce de gros
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les salles d'arts et spectacles
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

B. 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

2. Article Ub 2 – implantation des constructions

2.1. Principaux objectifs poursuivis

La vocation résidentielle de la zone prédomine. La zone Ub reflète le dynamisme démographique et résidentiel qu'a connu la commune durant ces dernières décennies avec la systématisation du modèle pavillonnaire implanté au centre de sa parcelle.

L'objectif recherché est de conforter cette zone dans sa dimension résidentielle mais d'y promouvoir de nouveaux modes constructifs.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A. Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 7 mètres par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets d'extension et de surélévation,
- les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau

Dans le cas d'une construction existante, hors annexes, occupant la bande de 0 à 7 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle peuvent s'implanter au-delà de cette bande.

B. Dispositions particulières

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

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- 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,
- 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.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...),
- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants,

C. Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

En cas d'alignement, un débord sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 30 cm à compter de l'alignement dans les cas suivants :

- utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
- utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. 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 peuvent être édifiées :

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

Les annexes peuvent être édifiées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1.5 mètre.

B. Dispositions particulières

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

- Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante.
- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements 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.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- En cas de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle générale.
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

3. Article Ub 3 – hauteur des constructions

3.1. Principaux objectifs poursuivis

Les cônes de vues lointaines sur la cathédrale ND de Chartres traverse la zone. Il est alors recherché une hauteur adaptée à cette contrainte patrimoniale. Par ailleurs, considérant la morphologie urbaine de cette zone, l'idée force est de conforter les perceptions depuis la rue sur le front bâti.

3.2. Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au faîtage.

Les constructions peuvent être édifiées :

- à 10 mètres,

Les annexes peuvent être édifiées :

- à 5 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 2,50 mètres.

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

A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale ND de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument

3.3. 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.

3.4. Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 2 mètres, pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
- une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.

4. Article Ub 4 – biodiversité et espaces partagés

4.1. Principaux objectifs poursuivis

Au même titre que pour la zone Ua, la place de la nature en « ville » est une disposition majeure du PLU de Poivilliers.

Suivant les mêmes objectifs que la zone Ua, les dispositions réglementaires de la zone Ub tendent, grâce à la mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface [CBS] et d'un pourcentage de pleine terre minimale à atteindre, à :

- lutter contre les îlots de chaleur urbains ;
- réintroduire la nature en « ville » ;
- créer une trame verte propice à la biodiversité ;
- améliorer la qualité de vie.

4.2. Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

A. Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.

- ⇒ **En zone Ub, le CBS est fixé à 0.4 et le PLT à 0.2**
- ⇒ **Pour les équipements publics, le CBS est fixé à 0.1 et le PLT à 0.1**

B. Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **Espaces verts en pleine terre : ratio =1**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, bassin, mare, noue...

Pour mémoire, la surface de pleine terre imposée (0.1) est comprise dans le calcul du CBS sur l'unité foncière.

- **Surfaces imperméables : ratio = 0**

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemples : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

- **Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0.5**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

- **Espaces verts sur dalle : ratio = 0.7**

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

Exemples : toiture terrasse végétalisée, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots...

- **Surfaces verticales végétalisées : ratio = 0.3**

Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Exemples : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...).

Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

- **Récupération des eaux de toitures : ratio = 0.3**

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.

- **Arbres de hautes tiges : ratio= +0.01**

La plantation d'arbres de haute tige donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoutent à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

C. Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
- la configuration du bâti historique sur la parcelle,
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique,
- la superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle, dent creuse, étroite...)

la disposition suivante s'applique au lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

D. Constructions existantes

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés.

Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.

Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
- pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

4.3. Espaces partagés

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

CBS = Surface éco-aménagée / (Surface de la parcelle – surface des espaces partagés)

Liste des espaces partagés pouvant être pris en compte :

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...),
- les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
- les patios et cours collectifs couverts sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, chambre et studio indépendants partagés, etc...),
- les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public

.

5. Article Ub 5 – stationnement

5.1. Principaux objectifs poursuivis

La vocation résidentielle de la zone Ub et la dimension péri-urbaine de la commune accentue le rôle de l'automobile, et donc du stationnement, dans l'organisation urbaine de Poissy. Pour éviter le report systématique des véhicules motorisés sur le domaine public, 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.

5.2. Stationnement des véhicules motorisés

A. 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.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

B. 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 5 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
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 2 lits.
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 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.

Pour mémoire, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants :

- 500m² de surface de plancher pour les commerces
- 300m² de surface de plancher pour l'artisanat

C. Mutualisation et foisonnement des stationnements

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser 1/5^e du nombre total des places.

D. Réalisation des aires de stationnement

A partir de la création de plus de 20 places de stationnement, au moins 70% du nombre de places réalisées devra être intégré au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière.

5.3. Stationnement des cycles

A. Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m².

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

Destination	Nombre de place
Logements, y compris logements locatifs sociaux	1 emplacement minimum par logement par tranche de 25 logements.
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50m ² de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de 100m ² de Surface de Plancher

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

B. 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. Article Ub 6 – architecture et paysage urbain

6.1. Principaux objectifs poursuivis

Susciter la créativité des concepteurs

- Les nouvelles constructions ainsi que les interventions sur les bâtiments existants peuvent exprimer une création architecturale contemporaine.
- L'innovation relève du savoir-faire des maîtres d'œuvre dans le respect de l'environnement et des objectifs de la commune au bénéfice des habitants et des usagers.

Travailler en partenariat

- La collectivité, dans un esprit constructif, pourra préciser la philosophie générale du PLU quand sa traduction dans une règle est mal interprétée, notamment en matière d'intégration urbaine, de densité ou de prise en compte des objectifs environnementaux.

Intégrer les objectifs urbains au même titre que les autres

- Sans préjuger des projets, la collectivité sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain.

C'est donc au filtre de ces attentes, précisées ci-après, que la collectivité mettra en œuvre l'article R111-27 du Code de l'urbanisme relatif à l'aspect des constructions.

6.2. 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.

A. Traitement des rez-de-chaussée

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.

B. 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 façade sur voie sont autorisés : les murs pleins de 1m de hauteur maximum surmontée ou non d'une grille.

Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées uniquement lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contigüe et réalisés à l'identique.

C. 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 locales.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

D. 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.

CHAPITRE 4 : LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME (1AU)

La zone 1AU est constituée de terrains non équipés destinées à une urbanisation future à court et moyen terme. Cette zone vient compléter les deux premières tranches du lotissement du Rabot d'Or. Les principes d'organisation urbaine de cette zone sont définis par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1. Article 1Au1 – destination des constructions

1.1. Principaux objectifs poursuivis

La zone d'urbanisation future à court terme revêt une occupation éminemment résidentielle. Sa faible emprise répond aux besoins de la collectivité en matière de développement démographique et résidentiel.

1.2. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières

A. Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se définit essentiellement par sa fonction résidentielle.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Le commerce de gros
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les salles d'arts et spectacles
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

B. 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

2. Article 1Au 2 – implantation des constructions

2.1. Principaux objectifs poursuivis

Support du développement résidentiel de la commune, la zone 1AU poursuit la politique de développement engagée et traduit par l'avènement des lotissements périphériques. Si le modèle pavillonnaire est fortement recherché, les dispositions réglementaires du présent PLU cherchent à encourager de nouveaux modes constructifs.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A. Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 7 mètres par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

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

B. 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 le cas suivant :

- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,

C. Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

En cas d'alignement, un débord sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 30 cm à compter de l'alignement dans les cas suivants :

- utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
- utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. 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 peuvent être édifiées :

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

Les annexes peuvent être édifiées :

- en limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 1.5 mètre.

B. Dispositions particulières

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

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc...).
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

3. Article 1Au 3 – hauteur des constructions

3.1. Principaux objectifs poursuivis

La préservation des perceptions sur les paysages proches et lointains, et plus particulièrement les vues sur la cathédrale ND de Chartres, est un objectif clairement attendu à travers l'urbanisation de cette zone. Les règles définies ci-après cherchent aussi à harmoniser la silhouette du village.

3.2. Dispositions générales

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au faîtage.

Les constructions peuvent être édifiées :

- à 10 mètres,

Les annexes peuvent être édifiées :

- à 5 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 2,50 mètres.

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

A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale ND de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument

3.3. Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 2 mètres, pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
- une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.

4. Article 1Au 4 – biodiversité et espaces partagés

4.1. Principaux objectifs poursuivis

Suivant les mêmes objectifs que les zones urbaines (Ua et Ub), les dispositions réglementaires de la zone 1Au tendent, grâce à la mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface [CBS] et d'un pourcentage de pleine terre minimale à atteindre, à :

- lutter contre les îlots de chaleur urbains ;
- réintroduire la nature en « ville » ;
- créer une trame verte propice à la biodiversité ;
- améliorer la qualité de vie.

4.2. Coefficient de biotope par surface (CBS) et surface de pleine terre (PLT)

A. Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.

- ⇒ **En zone 1Au, le CBS est fixé à 0.5 et le PLT à 0.2**
- ⇒ **Pour les équipements publics, le CBS est fixé à 0.1 et le PLT à 0.1**

B. Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **Espaces verts en pleine terre : ratio =1**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, bassin, mare, noue...

Pour mémoire, la surface de pleine terre imposée (0.1) est comprise dans le calcul du CBS sur l'unité foncière.

- **Surfaces imperméables : ratio = 0**

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemples : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

- **Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0.5**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

- **Espaces verts sur dalle : ratio = 0.7**

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

Exemples : toiture terrasse végétalisée, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots...

- **Surfaces verticales végétalisées : ratio = 0.3**

Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Exemples : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...).

Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

- **Récupération des eaux de toitures : ratio = 0.3**

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.

- **Arbres de hautes tiges : ratio= +0.01**

La plantation d'arbres de haute tige* donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoutent à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

C. Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique,

la disposition suivante s'applique au lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

4.3. Espaces partagés

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

CBS = Surface éco-aménagée / (Surface de la parcelle – surface des espaces partagés)

Liste des espaces partagés pouvant être pris en compte :

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...),
- les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
- les patios et cours collectifs couverts sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, chambre et studio indépendants partagés, etc...),
- les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public

5. Article 1Au 5 – stationnement

5.1. Principaux objectifs poursuivis

Pour éviter le report systématique des véhicules motorisés sur le domaine public, 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.

5.2. Stationnement des véhicules motorisés

A. 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.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

B. 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 5 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
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 2 lits.
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 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.

Pour mémoire, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants :

- 500m² de surface de plancher pour les commerces
- 300m² de surface de plancher pour l'artisanat

C. Mutualisation et foisonnement des stationnements

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser 1/5^e du nombre total des places.

D. Réalisation des aires de stationnement

A partir de la création de plus de 20 places de stationnement, au moins 70% du nombre de places réalisées devra être intégré au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière.

5.3. Stationnement des cycles

A. Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m².

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

Destination	Nombre de place
Logements, y compris logements locatifs sociaux	1 emplacement minimum par logement par tranche de 25 logements.
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50m ² de Surface de Plancher
Bureaux	1 place minimum par tranche de 100m ² de Surface de Plancher

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

B. 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. Article 1Au 6 – architecture et paysage urbain

6.1. Principaux objectifs poursuivis

Susciter la créativité des concepteurs

- Les nouvelles constructions ainsi que les interventions sur les bâtiments existants peuvent exprimer une création architecturale contemporaine.
- L'innovation relève du savoir-faire des maîtres d'œuvre dans le respect de l'environnement et des objectifs de la commune au bénéfice des habitants et des usagers.

Travailler en partenariat

- La collectivité, dans un esprit constructif, pourra préciser la philosophie générale du PLU quand sa traduction dans une règle est mal interprétée, notamment en matière d'intégration urbaine, de densité ou de prise en compte des objectifs environnementaux.

Intégrer les objectifs urbains au même titre que les autres

- Sans préjuger des projets, la collectivité sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain.

C'est donc au filtre de ces attentes, précisées ci-après, que la collectivité mettra en œuvre l'article R111-27 du Code de l'urbanisme relatif à l'aspect des constructions.

6.2. 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.

A. Traitement des rez-de-chaussée

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.

B. 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 façade sur voie sont autorisés : les murs pleins de 1m de hauteur maximum surmontée ou non d'une grille.

Les clôtures constituées de murs pleins ne sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contigüe et réalisés à l'identique.

C. 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 locales.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

D. 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.

CHAPITRE 5 : LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone Agricole (A) correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire de Poisvilliers.

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.

1. Article A1 – destination des constructions

1.1. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières

A. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article suivant (1.1.B Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières).

B. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- des constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions liées à la diversification agricole,
- des constructions d'habitation si elles sont liées à l'activité agricoles et à condition qu'elles se localisent à une distance inférieure ou égale de 70 mètres par rapport aux bâtiments techniques existants.
- des 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,
- des dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment de la réglementation départementale sanitaire,
- des dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions,
- des clôtures,
- des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 20m² et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article A3 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation présent PLU.
- Dans le périmètre d'étude du projet A154, symbolisé au plan de zonage par l'indice « ir », sont autorisés sous conditions
 - o les affouillements et exhaussements du sol,
 - o les constructions et installations nécessaires à la mise œuvre du projet A154.

2. Article A2 – implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront 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 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

3. Article A3 – hauteur des constructions

La hauteur de façade maximale pour les constructions est limitée à :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'exploitation agricole,
- 7 mètres pour les autres constructions, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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.

A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale ND de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument

4. Article A4 – biodiversité et espaces partagés

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

5. Article A5 – 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.

6. Article A6 – architecture et paysage urbain

6.1. Intégration architecturale des projets

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

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

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.

6.2. Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf impératif de sécurité.

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

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

CHAPITRE 6 : LA ZONE NATURELLE (N)

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Sur Poisvilliers elle trouve son expression à travers les boisements qui ponctuent le plateau agricole.

La zone N comprend un secteur Ne dont la fonction est orientée vers les loisirs de plein-air.

1. Article N1 – destination des constructions

1.1. Occupations et utilisations interdites ou soumises à conditions particulières

A. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article suivant (1.1.B Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières).

B. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- les exploitations forestières
- des 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,
- des dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment de la réglementation départementale sanitaire,
- des dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions,
- des clôtures,
- les démolitions
- dans le secteur Ne, sont autorisées au surplus les constructions légères liées aux activités de plein-air, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 20m² et de s'insérer harmonieusement dans le paysage. Ces constructions ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures.

2. Article N2 – implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront 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 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

3. Article N3 – hauteur des constructions

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

Dans le Secteur Ne, les constructions autorisées ne pourront dépasser 5 mètres de hauteur en tout point de la construction.

A l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale ND de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument

4. Article N4 – biodiversité et espaces partagés

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

5. Article N5 – 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.

6. Article N6 – architecture et paysage urbain

6.1. Intégration architecturale des projets

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

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

6.2. Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf impératif de sécurité.

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

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

CHAPITRE 7 : LEXIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME

• Accès

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

• 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.

• Albédo

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface.

Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet de réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

• Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé. Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons,... ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

• Annexe

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, car-port, locaux poubelle, etc... (Liste non exhaustive),
- ne pas être contiguë à la construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

• 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.

• 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.

• 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.

• Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

Intérêt de la mise en place du CBS dans le PLU

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Description du CBS

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

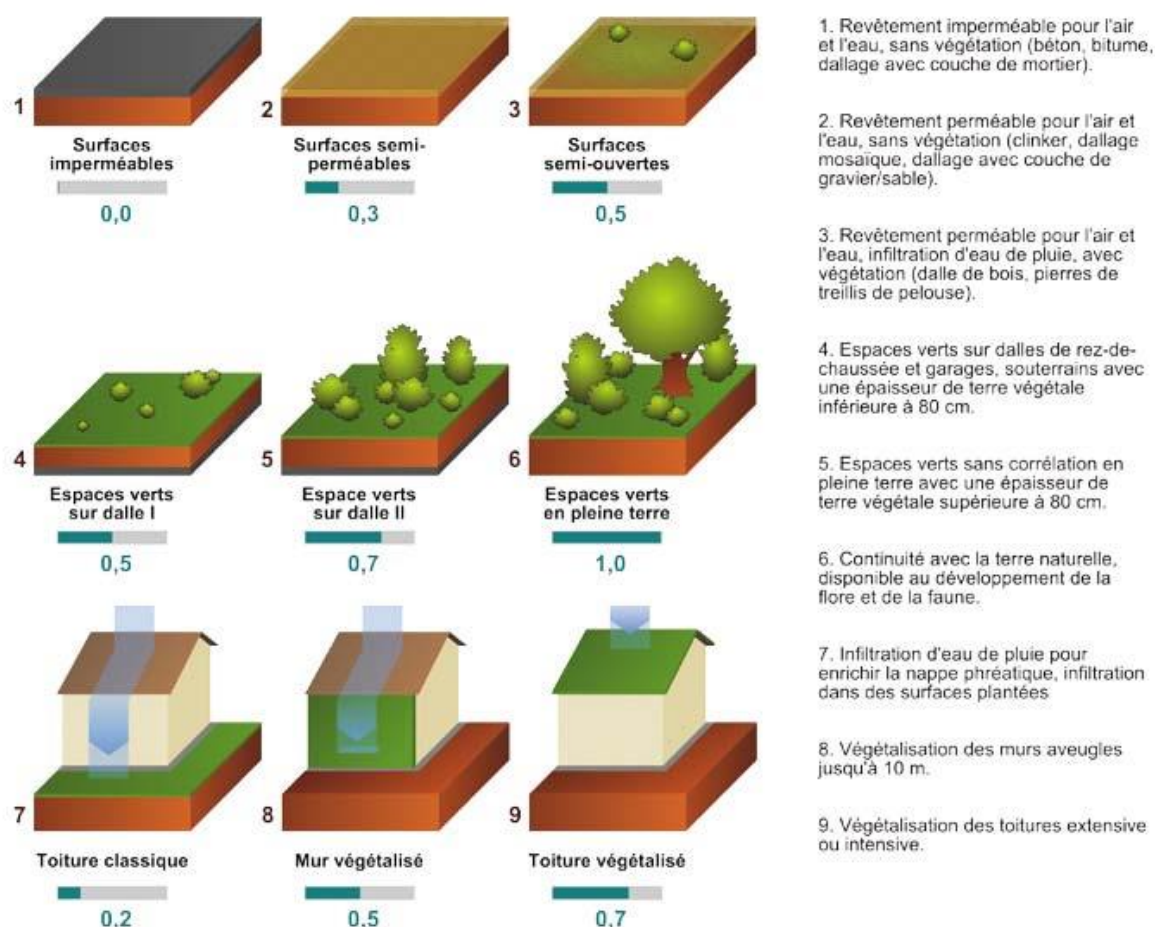
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte à un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Précisions pour le calcul de la surface écoaménageable



• Clôture

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

• Construction

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

• 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.

- **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 de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

- **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, ...

- **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.

- **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

- **Façade**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons). Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

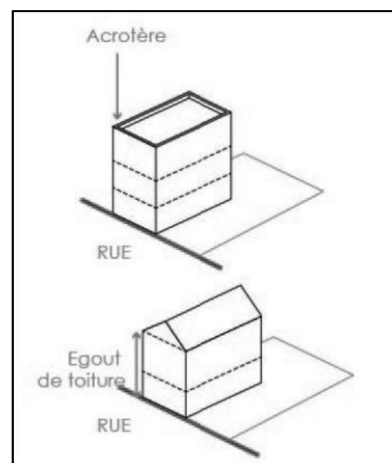
- **Foisonnement des stationnements**

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).

- **Hauteur maximale de façade**

La hauteur maximale de façade est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Pour les façades arrières, les côtes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

Hauteur de façade calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.



- **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.

- **Limites séparatives**

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

- **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.

- **Logements PLUS ou PLAİ**

Ce sont des logements locatifs sociaux agréés par l'Etat et financés avec l'apport de fonds publics. On distingue deux catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production : les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLAİ (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

- **Marges de recul portées sur les documents graphiques**

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... peuvent être admis dans la marge de recul.

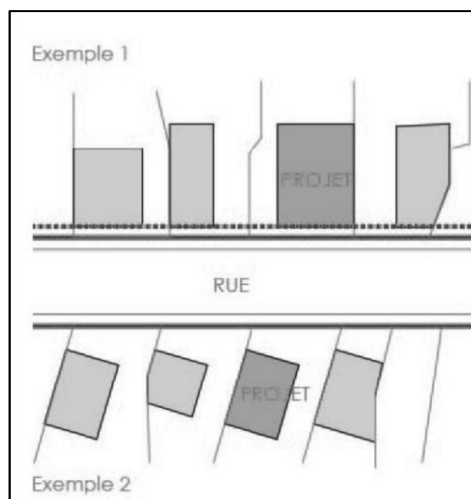
- **Mutualisation des stationnements**

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.

- **Ordonnancement de fait**

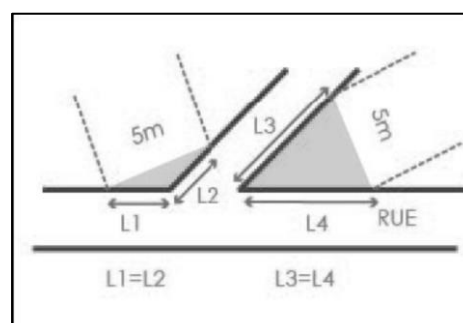
La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.



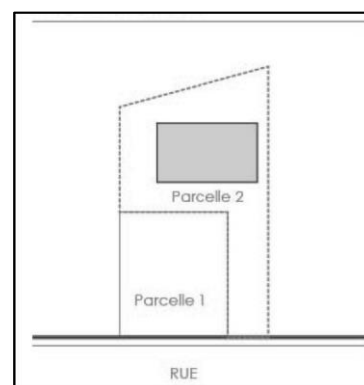
• Parcelle d'angle

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).



• 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.

• 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

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

- **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

- **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.

- **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 (SP)**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

- **Tènement, terrain ou unité foncière**

Une unité foncière, un terrain, un tènement est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

- **Terrain en pente**

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%. Dans le cas d'un terrain admettant un linéaire supérieur à 20 mètres, la pente est calculée par sections de 20 mètres en partant du point le plus bas.

- **Toiture végétalisée**

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

- **Voie**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

- **Voie ouverte à la circulation**

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 151-42, conçues ou ouvertes à la circulation publique.