P L U

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle du Malesherbois

Traduction réglementaire – 11 octobre 2019

DOSSIER

1. **Glossaire des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme**
   Source : Ministère du logement et de l'habitat durable
2. **Lexique national de l'Urbanisme – Fiche technique n°13**
   Source : Ministère de la Cohésion des Territoires - Version 27/06/2017
3. **Définitions des sigles du PLU**
4. **Nomenclature du PLU**
5. **Liste des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées)**
6. **Rédaction provisoire des articles 1 et 2 du règlement pour l'ensemble des zones**

GLOSSAIRE

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Source : Ministère du logement et de l'habitat durable

1. Destination « exploitation agricole et forestière » : *sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière*

- **La sous-destination exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- **La sous-destination exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

2. Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

- **La sous-destination logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est6à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- **La sous-destination hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

  Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

  Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- **La sous-destination artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.
  Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

- **La sous-destination restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.
  Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- **La sous-destination commerce** de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- **La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
  Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » etc.
  Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- **La sous-destination hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

  Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. les villages et maisons familiales de vacances...

  Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- **La sous-destination cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

4. Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics.

- **La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé**s recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...).
  Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- **La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...
  Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- **La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- **La sous-destination salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- **La sous-destination équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades

dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

- **La sous-destination autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5. Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **La sous-destination industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

- **La sous-destination entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- **La sous-destination bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- **La sous-destination centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I[er] du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1[er] du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

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

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

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

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

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

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

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

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

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

Abréviation	Signification	Définition
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites	Commission présidée par le Préfet qui statue sur les changements de destination en zone N. Ex : une habitation transformée en bureau ou commerce.
CDPENAF	Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	Commission présidée par le Préfet qui statue de façon officieuse après le PADD du PLU (dans le Loiret) et de façon officielle à l'arrêt du projet de PLU. Elle veille, entre autres, à la justification des espaces consommés. Son avis favorable est fortement conseillé.
EBC	Espace Boisé Classé	L. 130-1 du code de l'urbanisme. Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts.
EPAC	Eléments de Paysage à Conserver	L. 151-23 du code de l'urbanisme Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
ER	Emplacement réservé	L. 151-41 du code de l'urbanisme Permet à la collectivité publique bénéficiaire de mettre une option sur un terrain qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur : aux voies et ouvrages publics,

		aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale.
MH	Monument Historique	Monument préservé pour son intérêt historique, culturel ou patrimonial.
OAP	Orientations d'aménagement et de Programmation	L. 151-7 du code de l'urbanisme Pièces du PLU accompagnant l'aménagement de parcelles ou de secteurs. Elle est opposable en matière de compatibilité (avec donc une interprétation et une souplesse possibles). Elle peut être soit schématique (un schéma d'aménagement), soit thématique.
PPRi	Plan de Prévention des Risques Inondation	Servitude d'utilité publique qui réglemente l'urbanisation dans les zones soumises aux risques d'inondation.
STECaL	Secteur de Taille Et de Capacité Limitées	L. 151-13 du code de l'urbanisme Petit zonage comportant ou non des installations/constructions et autorisant des destinations normalement interdites dans la zone Naturelle ou Agricole, qui sont par définition protégées. Ex : une entreprise artisanale.
TVB	Trame Verte et Bleue	Secteurs identifiés comme sensibles sur le plan environnemental car définis comme des réservoirs et des corridors écologiques essentiels pour le déplacement et l'habitat de la faune et de la flore. La trame bleue fait référence aux éléments liés à l'eau. Ex : rivière, rue, réseau d'étangs etc... La trame verte fait référence à des éléments plutôt végétaux. Ex : boisements, prairies etc...

Cette liste est non exhaustive.

Nomenclature du zonage – Plan Local d'Urbanisme – Le Malesherbois

ZONES	SECTEURS ET DESCRIPTIONS			
ZONES U – ZONES URBAINES	**Tissu urbanisé** ✓ Mixité des fonctions ✓ Sécurité et salubrité publique ✓ Présence des réseaux (apport obligatoire par la commune) ✓ Respect de la morphologie et des volumétries			
	Secteurs Ue : Equipements d'intérêt collectif et/ou de services publics	**Autres sous-secteurs qui seront à définir ultérieurement**		
ZONES UI – ZONES URBAINES INDUSTRIELLES	**Zones bâties dédiées à l'activité. Elles observent une hiérarchie sur le territoire qui a été définie par le SCOT.**			
	Zone UI : Zones d'activités structurantes	**Zone UIa :** Zones d'activités de proximité	**Zone UIc :** Zones d'activités commerciales	
ZONES AU – ZONES A URBANISER	**Secteurs non bâtis en extension du tissu urbain qui ont vocation à se développer** ✓ Réseaux à proximité ✓ Dans le périmètre direct ✓ Surfaces et répartition au regard du SCOT			
ZONES AUI – ZONES A URBANISER INDUSTRIELLES	**Secteurs non bâtis en extension du tissu urbain qui ont vocation à se développer – réservés aux activités** ✓ Réseaux à proximité ✓ Dans le périmètre direct ✓ Surfaces et répartition au regard du SCOT **Elles comprennent les :** - Zones d'activités structurantes : **AUI** - Zones d'activités de proximité : **AUIa**			
ZONE A – ZONE AGRICOLE	✓ Espaces d'activités économiques réservés aux exploitations agricoles ✓ Terres cultivées ou potentiellement cultivables ✓ Sièges d'exploitation ✓ Secteur de taille et de capacité limitées ✓ Jardins			
	Secteur Aa : Activités artisanales déjà existantes en zone A	**Secteur Ac :** Activités commerciales en zone A (notamment les silos agricoles)	**Secteur Ap :** Zone agricole à protéger de toute construction y compris agricole au regard des enjeux paysager	**Secteur Ae :** Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
ZONE N – ZONE NATURELLE	✓ Qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages (esthétisme, historique, forestier, écologique) ✓ Préservation des ressources naturelles ✓ Jardins			
	Secteur Nc : Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité	**Secteur Ne :** Secteurs d'équipements d'intérêt collectif		

Détail des STECAL prévus dans le PLU du Malesherbois

02/10/2019

Nom du secteur	Commune	Lieu-dit	Objet du STECAL
Aa	Coudray	Filay	Activité artisanale - chaudronnerie
Aa	Manchecourt	Invault	Activité artisanale - fabricant de menuiseries
Ac	Malesherbes	Chemin des ânes	Activité commerciale - silos agricoles
Ac	Mainvilliers	Oinville	Activité commerciale - silos agricoles
Ac	Manchecourt	Le Bourg	Activité commerciale - silos agricoles

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U) 2
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 2
Article U1 - Constructions interdites 2
Article U2 – Constructions soumises à condition 2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI) 4
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 4
Article UI1 - Constructions interdites 4
Article UI2 – Constructions soumises à condition 4
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) 6
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 6
Article AU1 - Constructions interdites 6
Article AU2 – Constructions soumises à condition 6
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUI) 8
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 8
Article AUI1 - Constructions interdites 8
Article AUI2 – Constructions soumises à condition 8
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) 10
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 10
Article A1 - Constructions interdites 10
Article A2 – Constructions soumises à condition 10
TITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 12
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 12
Article N1 - Constructions interdites 12
Article N2 – Constructions soumises à condition 12

PROVISOIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

Caractère général de la zone

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article U1 - Constructions interdites

1.1 - Les nouvelles exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les commerces de gros

1.4 - Les constructions à usage industriel

1.5 - Les entrepôts

1.6 - Les campings

1.7 - Les parcs résidentiels de loisirs

1.8 - Les dépôts de véhicules

1.9 - Les garages collectifs de caravanes

1.10 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.

1.11 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.

1.12 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.13 - Les parc d'attraction.

1.14 - Les golfs

1.15 - En secteurs Ue, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article U2 sont interdites.

1.16 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article U2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article U2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ du respect des dispositifs du PPRI

PROVISOIRE

- ✓ d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.4 - En secteur Ue, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

PROVISOIRE

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UI)

Caractère général de la zone

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UI1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les habitations autres que celles mentionnées à l'article UI2.

1.3 - Hormis en secteur X, les nouvelles activités commerciales autres que celles visées à l'article UI2.

1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques

1.5 - Les cinémas

1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

1.7 - Les salles d'art et de spectacles

1.8 - Les équipements sportifs

1.9 - Les centres de congrès et d'exposition

1.10 - En secteur UIa, sont également interdites :

- ✓ les nouvelles activités industrielles
- ✓ les nouveaux entrepôts

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Commenté [MB1]: A définir ultérieurement – COTECH sur le commerce en lien avec le SCOT

Commenté [MB2]: Ces destinations sont plutôt à privilégier dans le tissu U pour redonner du dynamisme aux centres bourgs.

Commenté [MB3]: Dissociation des zones structurantes et de proximité pour respecter l'armature du SCOT

Article UI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ du respect des dispositifs du PPRI
- ✓ D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

PROVISOIRE

2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.3 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions commerciales existantes.

2.4 - En secteurs Ula, sont également autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions à usage industriels ou des entrepôts existants.

2.5 - En secteur X, sont également autorisées les activités commerciales à condition que leur surface de plancher soit supérieure à X m².

Commenté [MB4]: Dans le cadre de la réflexion politique à avoir sur le commerce cette règle sera maintenue ou pas. Attente d'un prochain COTECH

Commenté [MB5]: L'objectif n'est pas de bloqué les industries déjà présente dans la zone qui ne doivent pas subir les nouvelles orientations politiques en matière d'économie débattues au niveau du SCOT.

Commenté [MB6]: A définir ultérieurement – COTECH sur le commerce en lien avec le SCOT

PROVISOIRE

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère général de la zone

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU1 - Constructions interdites

1.1 – Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les commerces de gros

1.4 - Les constructions à usage industriel

1.5 - Les entrepôts

1.6 - Les campings

1.7 - Les parcs résidentiels de loisirs

1.8 - Les dépôts de véhicules

1.9 - Les garages collectifs de caravanes

1.10 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.

1.11 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.

1.12 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.13 - Les parc d'attraction.

1.14 - Les golfs

1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article U2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AU2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ du respect des dispositifs du PPRI
- ✓ d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)

PROVISOIRE

- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

PROVISOIRE

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AUI)

Caractère général de la zone

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AUI1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les habitations autres que celles visées à l'article AUI2.

1.3 - Les activités commerciales

1.4 - Les hébergements hôteliers et touristiques

1.5 - Les cinémas

1.6 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

1.7 - Les salles d'art et de spectacles

1.8 - Les équipements sportifs

1.9 - Les centres de congrès et d'exposition

Commenté [MB7]: Cela sous-entend que les extensions des zones d'activités sont destinées à autre chose que de développer du commerce, ce dernier pouvant trouver sa place dans les zones commerciales UIc. La thématique commerciale sera retravaillée ultérieurement.

Commenté [MB8]: ATTENTION – voir projets sur zone de Malesherbes

1.10 – En secteur AUia sont également interdits les entrepôts.

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AUI2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- ✓ du respect des dispositifs du PPRI
- ✓ d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

PROVISOIRE

PROVISOIRE

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère général de la zone

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A1 - Constructions interdites

Hormis en secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :
- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Ap, toute construction et installation est interdite.

Article A2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Aa, Ac, Ae, Ap, dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous réserve :

- ✓ du respect des dispositifs du PPRI
- ✓ d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)
- ✓ du respect des marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme
- ✓ de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- ✓ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

2.3 - Les annexes (hormis pour les secteurs concernés par les marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre du L.111-6), l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.4 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.5 - En secteur Aa, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les extensions ou les annexes des constructions artisanales et de services existantes.

2.6 - En secteur Ac, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les extensions ou les annexes des constructions commerciales existantes.

PROVISOIRE

2.7 - En secteur Ae, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.
2.8 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile noire**, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.9 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile rose**, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

Commenté [MB9]: A définir sur les plans de zonage, projet à préciser

PROVISOIRE

TITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Caractère général de la zone

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article N1 - Constructions interdites

Hormis en secteur Nc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Commenté [MB10]: A valider : ouverture de la zone aux agriculteurs ?

En secteur Nc toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.4. sont interdites.

Article N2 – Constructions soumises à condition

Hormis dans les secteurs Nc, Ne, dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve :

- ✓ du respect des dispositifs du PPRI
- ✓ d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)
- ✓ de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain
- ✓ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

Commenté [MB11]: A valider : ouverture de la zone aux agriculteurs ?

2.2 - Les annexes (hormis pour les secteurs concernés par les marges de recul définies le long de la RD 2152 au titre du L.111-6), l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.4 - En secteur Nc, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que soient cumulativement démontrées :

- ✓ L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- ✓ L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- ✓ La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à un réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

2.5 - En secteur Ne, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.6 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile noire**, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.7 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par **une étoile rose**, le changement de destination à usage d'artisanat, de commerce, de service ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

Commenté [MB12]: A définir sur les plans de zonage, projet à préciser

PROVISOIRE