

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Meslay-le-Grenet



Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 28 novembre 1994
1^{re} modification approuvée le 1^{er} septembre 2011

Plu prescrit le 13 novembre 2014
Projet de Plu arrêté le 12 octobre 2017

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 12 octobre 2017
arrêtant le plan local
d'urbanisme de la commune de
Meslay-le-Grenet

Le maire,
Gilles Pineau

Règlement écrit



Date :

10 octobre 2017

Phase :

**Arrêt du projet et
enquête publique**

Pièce n° :

4.1

mairie de **Meslay-le-Grenet**, 2 rue des Champarts (28120)
Tél : 02 37 25 37 63 e-mail : mairie.meslay-le-grenet@wanadoo.fr
agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu	3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	6
Article 3 Division du territoire en zones	6
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles	7
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua	9
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	14
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue	19
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh	22
TITRE 3	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU	28
TITRE 3	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	33
Chapitre V - Règles applicables à la zone A	34
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	39
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N	40
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés	44
Annexe 2 Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire	51

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Meslay-le-Grenet (Eure-et-Loir).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-28

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Lotissements et autres opérations en référence à l'article R151-21

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, *le plan local d'urbanisme s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent règlement.*

Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Article L151-23

« 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, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#). 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. »

Le défrichage, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichage, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Le remblaiement des mares est interdit.

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible. Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uh et Ue ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone : 1AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone

Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5	Supprimé
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	supprimé
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au village ancien.

« Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments identifiés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)...

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les activités susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec l'habitat (élevage de chiens par exemple).

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions, installations et aménagements à destination agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions de constructions et installations existantes ;
- les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 50 m de toute construction existante et si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m² ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une

indication spéciale au document graphique (sous la légende “continuité de cheminement piéton” sont à conserver.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau d’électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement. En l’absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d’un dispositif d’assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L’évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d’eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l’échelle d’une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l’infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

Article Ua 5 Supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l’alignement (ou à la limite d’emprise qui s’y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul d’une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l’alignement si la continuité visuelle est préservée par un mur existant ou, s’il est à construire, implanté à l’alignement et d’une hauteur maximale de 1,80 m. Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension ou d’amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l’extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d’intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l’alignement (ou à la limite d’emprise qui s’y substitue) ou en recul d’une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d’une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 2 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d’une distance au moins égale à 1 m. En cas de réhabilitation ou d’extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d’intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d’une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 50 % de la superficie des terrains.

L'emprise au sol des constructions à destination de commerce, d'artisanat et de bureau ne doit pas excéder 60 % de la superficie des terrains.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 m.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^e siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

Facades :

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes locales traditionnelles : lorsqu'est utilisé de l'enduit ou du bardage, la couleur sera un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs.

Pentes des toitures :

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 35° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ; les toitures terrasses pour les volumes annexes sont acceptées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toitures. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

Matériaux des couvertures :

Bâtiments à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli, l'ardoise naturelle, le zinc, le cuivre, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Lorsqu'elles sont autorisées les toitures terrasses seront traitées en zinc, en caillebottis de bois ou végétalisées.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte noire ou brique, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Bâtiments à destination autre que l'habitation :

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre. Lorsqu'elles sont autorisées les toitures terrasses seront traitées en zinc, en caillebottis de bois ou végétalisées.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le contexte urbain et paysager.

Clôtures :

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.). Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une épaisseur minimale de 0,20 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murs seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée ;
- maintenues à moins de 2,00 m de hauteur, les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou treillage dont la hauteur est limitée à 1,80 m ; s'il en est utilisé, les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement ;

Constructions à destination d'habitation, logements créés par réhabilitation, changement de destination et d'affectation, agrandissement, restructuration :

- il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement ;

Constructions à destination autre que l'habitation (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif...) :
- il ne leur est pas fixé de règle.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Article Ua 14 Supprimé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit de la zone d'extension urbaine relativement récente et d'aspect pavillonnaire.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments identifiés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)...

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination agricole ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les activités susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec l'habitat (élevage de chiens par exemple).

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 75 m de toute construction existante et si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m² ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une

indication spéciale au document graphique (sous la légende “continuité de cheminement piéton” sont à conserver.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de deux terrains ; leur longueur sera limitée à 50 m.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau d’électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement. En l’absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d’un dispositif d’assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L’évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d’eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l’échelle d’une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l’infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

Article Ub 5 Supprimé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l’alignement (ou à la limite d’emprise qui s’y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer, ou en recul d’une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l’alignement. Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension ou d’amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l’extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d’intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l’alignement (ou à la limite d’emprise qui s’y substitue) ou en recul d’une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d’une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 2 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d’une distance au moins égale à 1 m. En cas de réhabilitation ou d’extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d’intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d’une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 2 niveaux : un rez-de-chaussée et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 5 m.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

Façades :

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes locales traditionnelles : lorsqu'est utilisé de l'enduit ou du bardage, la couleur sera un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs.

Pentes des toitures :

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 30° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ; les toitures terrasses sont acceptées. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

Matériaux des couvertures :

Bâtiments à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli, l'ardoise naturelle, le zinc, le cuivre, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Lorsqu'elles sont autorisées les toitures terrasses seront traitées en zinc, en caillebotis de bois ou végétalisées.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte noire ou brique, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Bâtiments à destination autre que l'habitation :

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Lorsqu'elles sont autorisées les toitures terrasses seront traitées en zinc, en caillebotis de bois ou végétalisées.

Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le contexte urbain et paysager.

Clôtures :

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.). Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- maintenues à moins de 2,00 m de hauteur, les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou treillage dont la hauteur est limitée à 1,80 m ; s'il en est utilisé, les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les murs pleins d'une épaisseur minimale de 0,20 m et d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 m ;
- les murets de 0,50 à 0,80 m surmontés de grille métallique ou de lisse ;
- les murs et murets seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² et 3 places par logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m², ces quantités minimales étant exigées en plus de l'éventuel garage ;

Constructions à destination d'habitation, logements créés par réhabilitation, changement de destination et d'affectation, agrandissement, restructuration :

- il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

Constructions à destination autre que l'habitation (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif...) :

- 1 place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc

Article Ub 14 Supprimé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement d'au moins 3 emplacements seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit de la zone urbaine destinée aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif telles que le cimetière.

« Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments identifiés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)...

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination **industrielle** ;
- les constructions à destination d'**entrepôt** ;
- les constructions à destination de **logement** ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination **agricole**.

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Article non réglementé.

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton") sont à conserver.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non

domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer, ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives, ou en retrait égal ou supérieur à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures :

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.). Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une épaisseur minimale de 0,20 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;

- les murs seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée ;
- maintenues à moins de 2,00 m de hauteur, les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou treillage dont la hauteur est limitée à 1,80 m ; s'il en est utilisé, les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Article Ue 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Article Ue 14 Supprimé

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement sera réalisé en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh

Il s'agit de la zone correspondant aux hameaux notamment du Grand-Bérou et du Petit-Bérou.

« Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments identifiés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)...

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les activités susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec l'habitat (élevage de chiens par exemple).

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions, installations et aménagements à destination agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions de constructions et installations existantes ;
- les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 50 m de toute construction existante et si leur superficie est inférieure ou égale à 20 m² ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au règlement graphique, seuls sont autorisés :
 - les abris de jardin et les serres à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 15 m².

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut

être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

Article Uh 5 Supprimé

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement si la continuité visuelle est préservée par un mur existant ou, s'il est à construire, implanté à l'alignement et d'une hauteur maximale de 1,80 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 2 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 2 niveaux : un rez-de-chaussée et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 5 m.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

Façades :

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes locales traditionnelles : lorsqu'est utilisé de l'enduit ou du bardage, la couleur sera un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs.

Pentes des toitures :

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 30° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ; les toitures terrasses sont acceptées. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

Matériaux des couvertures :

Bâtiments à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli, l'ardoise naturelle, le zinc, le cuivre, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Lorsqu'elles sont autorisées les toitures terrasses seront traitées en zinc, en caillebotis de bois ou végétalisées.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte noire ou brique, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Bâtiments à destination autre que l'habitation :

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Lorsqu'elles sont autorisées les toitures terrasses seront traitées en zinc, en caillebotis de bois ou végétalisées.

Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le contexte urbain et paysager.

Clôtures :

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.). Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- maintenues à moins de 2,00 m de hauteur, les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou treillage dont la hauteur est limitée à 1,80 m ; s'il en est utilisé, les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les murs pleins d'une épaisseur minimale de 0,20 m et d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 m ;
- les murets de 0,50 à 0,80 m surmontés de grille métallique ou de lisse ;
- les murs et murets seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² et 3 places par logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m², ces quantités minimales étant exigées en plus de l'éventuel garage ;

Constructions à destination d'habitation, logements créés par réhabilitation, changement de destination et d'affectation, agrandissement, restructuration :

- il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

Constructions à destination autre que l'habitation (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif...) :

- 1 place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Article Uh 14 Supprimé

Article Uh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Uh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU 2.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnement sont autorisées si elles sont ouvertes au public ;
- les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition que :
 - il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté, projet urbain partenarial...) qui respecte les principes des orientations d'aménagement,
 - et qu'elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.
- De plus, les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non

domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1AU 5 Supprimé

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus de 2 niveaux : un rez-de-chaussée et un comble.

La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 5 m.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

Facades :

Les façades seront réalisées dans le respect des teintes locales traditionnelles : lorsqu'est utilisé de l'enduit ou du bardage, la couleur sera un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs.

Pentes des toitures :

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 30° et 55° comptés par rapport à l'horizontale ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale, environ à 65° ; les toitures terrasses sont acceptées. Toutes ces dispositions pourront ne pas s'appliquer aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin), aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. de même qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée.

Matériaux des couvertures :

Bâtiments à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli, l'ardoise naturelle, le zinc, le cuivre, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose. Lorsqu'elles sont autorisées les toitures terrasses seront traitées en zinc, en caillebotis de bois ou végétalisées.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte de teinte noire ou brique, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Bâtiments à destination autre que l'habitation :

d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Lorsqu'elles sont autorisées les toitures terrasses seront traitées en zinc, en caillebotis de bois ou végétalisées.

Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le contexte urbain et paysager.

Clôtures :

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, etc.). Les portails et portillons seront traités simplement.

Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- maintenues à moins de 2,00 m de hauteur, les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ou treillage dont la hauteur est limitée à 1,80 m ; s'il en est utilisé, les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les murs pleins d'une épaisseur minimale de 0,20 m et d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 m ;
- les murets de 0,50 à 0,80 m surmontés de grille métallique ou de lisse ;

- les murs et murets seront soit enduits dans les tons ocrés, pierre ou sable soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle comme le silex ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, en brique, en ardoise ou en pierre reconstituée.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² et 3 places par logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m², ces quantités minimales étant exigées en plus de l'éventuel garage ;

Constructions à destination autre que l'habitation (artisanat, commerce, bureau, service, constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif...) :

- 1 place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, avec un minimum de 4 places.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc

Article 1AU 14 Supprimé

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement d'au moins 3 emplacements seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

« Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments identifiés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)...

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application des articles L.151-19 et L.151-23 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
 - a. - d'être nécessaires à l'activité agricole,
 - b. - d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les annexes et les extensions des constructions existantes à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et que leur emprise au sol soit égale ou inférieure à 40 m² ; un abri de jardin d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² peut être édifié dans un périmètre au plus égal à 50 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.
- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- Dans la **zone inondable** reportée au document graphique par une trame particulière :
 - les constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
 - le plancher bas des constructions sera édifié à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
 - les constructions seront établies sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré,
 - les sous-sols sont interdits,
 - les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,

- les remblais autour des constructions sont interdits,
- les clôtures pleines implantées perpendiculairement à la rivière ne sont pas autorisées.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton" sont à conserver.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

Article A 5 Supprimé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des tronçons de routes départementales situés hors des parties urbanisées

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 12 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). En cas de réhabilitation ou d'extension, la construction pourra être édifiée en continuité de la construction existante.

Le long des autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent,

dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer, elles doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination agricole doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m ; si la construction à édifier présente une hauteur mesurée à l'égout du toit égale ou inférieure à 4 m, elle doit être édifiée en contiguïté d'au moins une limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif : elles peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à destination autre qu'agricole sera inférieure ou égale à :

- soit 2 niveaux (un rez-de-chaussée et un comble)
- soit 4 m à l'égout du toit

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans les secteurs de point de vue sur la cathédrale figurant au plan des contraintes, les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas porter atteinte à la vue sur le monument.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Facades

Constructions à destination d'habitation :

Les façades seront réalisées :

- en brique d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identiques aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, les briques peintes, etc.) ;
- en enduit teinté dans les tons ocrés, pierre ou sable ;
- en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ;
- en colombage ;
- en bardage ou clins de bois.

Constructions à destination agricole :

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les teintes recommandées sont : bleu-vert (Ral 5001), bleu-saphir (Ral 5003), bleu-gris (Ral 5008), bleu-azur (Ral 5009), gris-anthracite (Ral 7016), gris-noir (Ral 7021). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple.

Les bardages et clins de bois sont autorisés.

Matériaux des couvertures :

Constructions à destination d'habitation :

les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte rouge vieilli, l'ardoise naturelle, le zinc, le cuivre, le chaume ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les abris de jardin sont en plus autorisés le bardeau d'asphalte noir, le bois et les tôles métalliques nervurées pré peintes (*bac acier*) de teinte sombre.

Pour les constructions de type vérandas ou verrières, sont en plus autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Constructions à destination agricole :

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la tuile brunie ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les bardages métalliques sont autorisés s'ils sont de teinte sombre, mais les tôles, ondulées ou non, sont interdites.

Constructions basse ou très basse énergie,

à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'exploitation d'énergie renouvelable : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

Clôtures :

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,20 m, laissant libre passage à la petite faune.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet adaptés à Meslay-le-Grenet, en privilégiant les essences déjà présentes sur le site et prenant en compte les vues sur la cathédrale de Chartres.

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus*

betulus), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. L'utilisation des peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*) de même que les lauriers palmes (*Prunus lauro-cerasus*) pour établir des haies ou des rideaux est interdite.

Article A 14 Supprimé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux parties naturelles du territoire communal ; le **secteur Nj** correspond aux fonds de parcelles et notamment aux *jardins*, d'agrément ou non.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure aux annexes du Plu).

« Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments identifiés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)...

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les conditions régissant la modification voire la suppression d'un **élément repéré** en application des articles L.151-19 et L.151-23 (bâti, végétal ou autre) et figurant au document graphique du règlement, sont exposées au chapitre « Dispositions générales » et sont précisées le cas échéant par les articles 11 et 13.

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- En zone inondable sont interdits : les changements de destination des bâtiments existants, les constructions de toute nature ainsi que les clôtures susceptibles de gêner l'écoulement des eaux ou de réduire les capacités de stockage du champ d'expansion seront interdites, les reconstructions après sinistre si le sinistre est l'inondation.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés dans la zone N, à l'exception du secteur Nj :

- l'adaptation, la réfection des constructions existantes
- les annexes et les extensions des constructions :
 - à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 25 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale,
 - que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m²,
 - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions, installations et travaux divers directement liés à l'exploitation de la forêt ;
- les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- les systèmes d'assainissement autonomes ;
- les abris pour animaux à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 0,5 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 m² et qu'ils ne soient ouverts sur au moins un côté.

Sont seuls autorisés dans le secteur Nj :

- les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² et s'il s'agit uniquement de serres, d'abri de jardin (la superficie de ces derniers devant être inférieure ou égale à 12 m²), de garage, de piscine couverte ;
- les piscines non couvertes ;
- les constructions à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions de constructions existantes ;
- les installations et les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux ;

- les abris pour animaux s'ils sont édifiés à plus de 50 m des limites des zones U et AU, si leur superficie au sol totale est inférieure ou égale à 35 m² et s'ils sont ouverts sur au moins un côté ;
 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés aux ouvrages hydrauliques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
- À l'intérieur des **zones de nuisances sonores** figurant sur un plan annexe joint au dossier, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique (sous la légende "continuité de cheminement piéton") sont à conserver.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur tel que fossés, cours d'eau... Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée ; en tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

Article N5 Supprimé

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul des voies existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 1 m.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Les abris de jardin doivent être édifiés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la parcelle. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à destination d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et un comble aménagé. La hauteur des constructions à destination autre que l'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Secteur Nj :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 2,8 m à l'égout du toit. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, cette règle ne s'applique pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^e siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages techniques tels que réservoirs de récupération d'eau, citerne à hydrocarbures, etc. ne devront pas être visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils devront être intégrés au projet par des murs ou des haies composées d'essences décrites à l'article 13.

Abris de jardin et pour animaux (y compris ceux dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m²) :

ils seront réalisés uniquement en bois ; leur couverture devra être de teinte noire et/ou en bois (les tôles ondulées sont interdites ; les tôles pré laquées et nervurées de même que les bardeaux d'asphalte sont autorisés) ; les abris pour animaux seront ouverts au moins sur une face.

Clôtures :

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,20 m laissant libre passage à la petite faune.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)...

Article N14 Supprimé

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

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

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

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

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;

- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes Constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc pré-patiné, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;

- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

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

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout

est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* » L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;

- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code.* » ;

- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière* »

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %)..

(Source : *NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME*, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance **règlementaire**

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-referenc>