

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Dammarie

## Élaboration du plan local d'urbanisme

- Pos approuvé le 25 octobre 1993.
- 1<sup>re</sup> modification approuvée le 29 juin 1998
- 2<sup>e</sup> modification approuvée le 5 juin 2001
- Plu prescrit le 15 décembre 2010
- Plu arrêté le 10 septembre 2013
- Plu approuvé le 20 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 mars 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Dammarie

Le maire,  
Annick Lhermitte-Couasse

## Règlement

Date :

15 mars 2014

Phase :

Approbation

**4.1**

Mairie de Dammarie, 2, place de l'Église (28630)

Tél : 02 37 26 01 11, fax : 02 37 26 22 95, dammarie.mairie@wanadoo.fr

Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

# 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 .....	4
Article 4 Division du territoire en zones .....	4
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles .....	5
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	7
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	7
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	7
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	11
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub .....	12
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	12
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	12
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	16
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc .....	17
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	17
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	17
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux.....	21
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	21
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	23
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	24
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AUx .....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	27
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2AU .....	28
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	28
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	29
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	30
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A .....	31
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	31
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	31
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	33
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	34
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N .....	35
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	35
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	36
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	38
ANNEXE 1 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies.....	40
Lexique : définition de certains termes utilisés dans le règlement.....	41

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 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 Dammarie (Eure-et-Loir).

### **Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu**

#### **Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, à l'exception :

- de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés ;
- des travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;
- des travaux consécutifs à l'amélioration de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie pourra être soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site soit simplement arrachée.

### **Lotissements et autres opérations (article R.123-10-1)**

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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

**A** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

### **Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Article R. 111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Article 4 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, Uba, Uc et Ux ;
- 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 et son secteur 1AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne et N\* auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

**Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :**

Caractère de la zone

**Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**Section II Conditions de l'occupation du sol**

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 Superficie minimale des terrains constructibles

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

**Section III Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

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 5 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.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# **Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua**

Il s'agit de la zone urbaine de centre bourg ancien.

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 repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes,
6. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, de commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les annexes et extensions des constructions agricoles existant à la date d'approbation du Plu si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et les serres à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **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.

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

#### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Électricité, communications numériques et téléphonie**

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.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

## **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé

## **Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).
2. Toutefois, l'implantation en recul est autorisée avec un recul égal ou supérieur à 2 m lorsque la continuité de l'alignement est assurée sur toute la longueur de façade par des constructions ou des clôtures minérales existantes.
3. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectifs peuvent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.
4. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

## **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci sera d'une distance au moins égale à 2 m.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre que celui de la construction existante.

## **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 ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article Ua 10      Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions ne dépassera pas 7 m mesurés à l'égout du toit.
- La règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Il ne leur est pas fixé de règle.

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes à destination d'habitation**

**Couverture** : la construction principale présentera au moins deux pentes principales d'une valeur comprise entre 30 et 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale ; les toitures terrasses sont interdites en façades.

Les matériaux de couverture seront la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m<sup>2</sup>, l'ardoise, le chaume ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour la construction principale, les bardeaux d'asphalte sont interdits.

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

**Ouvertures en toiture** : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture.

**Couleurs des façades** : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche : la présence d'un liseret de briques est recommandée ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- 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.

**Couverture et parois des abris de jardin** d'une surface de plancher égale ou supérieur à 10 m<sup>2</sup> : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

**Constructions à destination autre** : le fibro-ciment et la tôle métallique ondulée non teintée sont interdits.

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

**Le long des voies ouvertes à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m. Sont autorisées

- les murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;

Sont interdits : les plaques préfabriquées en béton, le grillage métallique à triple torsion et les matériaux de récupération métallique.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement.

### Constructions à destination de bureau, commerciale ou artisanale

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), 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*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé 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'*).

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique :**

leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou seront subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine du bourg.

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 repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes,
6. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces et les annexes et extensions des constructions à destination industrielle existantes si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les annexes et extensions des constructions agricoles existant si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et les serres à condition que leur surface de plancher réalisée en une ou plusieurs fois soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

##### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **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.

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

##### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **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 cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

#### **Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- 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.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante

#### **Article Ub 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 3 m.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre que celui de la construction existante.

#### **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**

**Zone Ub** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

**Secteur Uba** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article Ub 10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne dépassera pas 7 m mesurés à l'égout du toit. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Il ne leur est pas fixé de règle.

#### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

#### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes à destination d'habitation**

**Couverture** : la construction principale présentera au moins deux pentes principales d'une valeur comprise entre 30 et 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale ; les toitures terrasses sont interdites en façades.

Les matériaux de couverture seront la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m<sup>2</sup>, l'ardoise, le chaume ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour la construction principale, les bardeaux d'asphalte sont interdits.

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

**Ouvertures en toiture** : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture.

**Couleurs des façades** : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- 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.

**Couverture et parois des abris de jardin** d'une surface de plancher égale ou supérieur à 10 m<sup>2</sup> : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

**Autres constructions** : le fibro-ciment et la tôle métallique ondulée non teintée sont interdits.

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

**Le long des voies ouvertes à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m. Sont autorisées les clôtures avec ou sans soubassement, doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales, le soubassement pouvant être constitué de plaques en béton ; les murs pleins. Sont interdits : les plaques préfabriquées en béton, le grillage métallique à triple torsion et les matériaux de récupération métallique.

Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

#### Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement.

#### Constructions à destination de bureau, commerciale ou artisanale

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), 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*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé 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'*).

**Plantations à réaliser** : les essences indigènes sont recommandées.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique** :

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou seront subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

**Espaces non imperméabilisés** : 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc**

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine récente.

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 repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
5. l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes
6. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.

#### **Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

##### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **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

#### **Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **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.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

### **Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre que celui de la construction existante.

### **Article Uc 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 3 m.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre que celui de la construction existante.

### **Article Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article Uc 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions**

- Constructions : leur hauteur ne dépassera pas 7 m mesurés à l'égout du toit.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

### **Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

**Abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**  
Il ne leur est pas fixé de règle.

**Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes à destination d'habitation**

Couverture : la construction principale présentera au moins deux pentes principales d'une valeur comprise entre 30 et 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale ; les toitures terrasses sont interdites en façades.

Les matériaux de couverture seront la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m<sup>2</sup>, l'ardoise, le chaume ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour la construction principale, les bardeaux d'asphalte sont interdits.

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- 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.

**Couverture et parois des abris de jardin** d'une surface de plancher égale ou supérieur à 10 m<sup>2</sup> : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

**Autres constructions** : le fibro-ciment et la tôle métallique ondulée non teintée sont interdits.

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

**Le long des voies ouvertes à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m. Sont autorisées les clôtures avec ou sans soubassement, doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales, le soubassement pouvant être constitué de plaques en béton ; les murs pleins. Sont interdits : les plaques préfabriquées en béton, le grillage métallique à triple torsion et les matériaux de récupération métallique.

Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

## **Article Uc 12      Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### **Constructions à destination d'habitation**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement.

## **Article Uc 13      Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), 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*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé 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'*).

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Uc 14      Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## **Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales.

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 repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions à destination d'habitation
2. les changements de destination en vue de l'habitation des constructions destinées à l'activité
3. les constructions à destination d'hôtels
4. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
5. les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
6. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
7. l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes

#### **Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

1. les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

##### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **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

#### **Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Eau potable**

Toute construction à destination d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **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.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

### **Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m en limite de zone d'activités et inférieure à 10 m en limite de zone d'habitat.

### **Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article Ux 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

### **Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne dépassera pas 7 m mesurés à l'égout du toit à l'exception des éléments techniques d'infrastructures.

### **Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. 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.

#### **Constructions à destination d'activités**

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couvertures et les matériaux de façades devront être de teinte sombre. La tôle ondulée est interdite en façade et en bardage.

#### **Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation**

Sont autorisées les clôtures avec ou sans soubassement, doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales, le soubassement pouvant être constitué de plaques en béton. Sont interdits : les

plaques préfabriquées en béton, le grillage métallique à triple torsion et les matériaux de récupération métallique.

### **Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

- Constructions à destination d'artisanat, d'industrie et de bureaux : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination commerciale :  
1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Si la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée sera exigée.

### **Article Ux 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), 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*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé 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'*).

**Espaces non imperméabilisés** : 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

# **Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée aux activités liées au stockage et au négoce des productions agricoles.

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 repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 1AUx 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 1AUx2.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

### **Article 1AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées au stockage et au négoce des productions agricoles ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

#### **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.

### **Article 1AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

Toute construction à destination d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination 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 cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

### **Article 1AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Article 1AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

### **Article 1AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

### **Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

### **Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

### **Article 1AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. 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.

#### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées l'ensemble ne dépassant pas à 2,20 m de hauteur ;
- les haies taillées maintenues à 2,20 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

### **Article 1AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **Article 1AUx 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), 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. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé 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'*).

**Plantations à réaliser** : les essences indigènes sont recommandées.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AUx 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

### **Article 1AUx 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 et des accès sera réalisée en matériau perméable.

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

Article non réglementé.

## **Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2AU**

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

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 repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

#### **Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

#### **Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

**Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

**Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article 2AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

Article non réglementé.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

**Article 2AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

**Article 2AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre VII - 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*.

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 repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

1. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve de concerner une exploitation agricole et de ne pas porter atteinte aux vues sur la cathédrale de Chartres.
2. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'activité agricole,
  - de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
  - et d'être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
3. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques...).
5. les constructions et installations nécessaires à 'exploitation de carrières sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

Article non réglementé.

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

##### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **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 cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

### **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- **Routes départementales** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 10 m.
- **Autres voies** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 10 m.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

### **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale 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**

- Constructions à destination agricole : leur hauteur ne dépassera pas 7 m mesurés à l'égout du toit à l'exception des éléments techniques d'infrastructures.
- Construction à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit.

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

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. 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.

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception fait pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Clôtures**

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

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

Article non réglementé.

### **Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), 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*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé 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'*).

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique :**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou seront subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

**Éléments autres que végétaux** (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone de protection du paysage.

Le **secteur N\*** correspond aux parties du territoire où l'évolution du bâti existant non agricole est très strictement réglementée.

Le **secteur Ne** : secteur naturel d'équipements collectifs

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 repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

**Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et 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 tuiles, en ardoises, 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, une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

Sont seuls admis dans la **zone N** :

1. Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

Sont en plus admis dans le **secteur Ne** :

- Les constructions et installations destinées aux activités sportives et de loisirs d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 10 unités sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Sont en plus admis dans le **secteur N\***:

- Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus.
- Les annexes (non accolées) et les extensions (accolées à la construction principale) des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes ou extensions ne dépasse pas :
  - 30%, réalisés en une ou plusieurs fois, de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,

- 25%, réalisés en une ou plusieurs fois, de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- 20%, réalisés en une ou plusieurs fois, de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de ces annexes et extensions ne devant pas dépasser 80 m<sup>2</sup>.
- l'extension peut s'opérer à l'intérieur de bâtiments existants lorsque ceux-ci sont à valeur patrimoniale et architecturale définie ci-dessus.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **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.

### **Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **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 cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

## **Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

**Zone N** : 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 5 m.

**Secteur Ne** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

**Secteur N\*** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

### **Dans toute la zone :**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, l'extension peut être réalisée avec un recul moindre que celui de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

## **Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

**Zone N** : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Secteurs Ne et N\*** : Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

### **Dans toute la zone :**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

## **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**

Article non réglementé.

## **Article N10 Hauteur maximale des constructions**

**Zone N et secteur Ne** : article non réglementé

**Secteur N\*** : la hauteur des constructions ne dépassera pas 5 m mesurés à l'égout du toit à l'exception des éléments techniques.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

## **Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

**Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques :** les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- 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.

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

## **Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

**Zone N et secteur N\* :** Article non réglementé

**Secteur N1 :** le nombre de places est fonction de la capacité d'accueil de la construction.

## **Article N13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), 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*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé 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'*).

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique :**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou seront subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

**Éléments autres que végétaux** (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

**Espaces non imperméabilisés en secteurs N\* :**

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## ANNEXE 1

### Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

<b>Charme</b> (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,
<b>Troène</b> (indigène suivant les espèces, feuillage persistant)	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
<b>If</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Buis</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : <i>Buxus sempervirens 'Rotundifolia'</i> ), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Lierre</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

## **ANNEXE 2**

### **Lexique : définition de certains termes utilisés dans le règlement**

#### **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**

##### **Construction**

###### **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 ne comportant pas de 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 qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

###### **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, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

###### **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 du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

###### **Façade**

Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que 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.

#### **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.

## Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du *code du patrimoine*, article L.1)

**Bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage 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 tuiles, en ardoises, 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, une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

## Articles 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

### Voies publique ou privée

« Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, correspond au **réseau de dessertes spécialisées dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers**. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité. » (extrait du grand commentaire du règlement national d'urbanisme, ministère de l'Environnement et du cadre de vie, 1980)

À noter que toute voie publique n'est pas nécessairement une voie de desserte : ainsi les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes pour cyclistes et sentiers de touristes n'en sont pas...

### Accès :

C'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.

La **voie nouvelle** est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes

## Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

### 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.

### 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.

## Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

**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.

### Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

#### **Article 10 Hauteur des constructions**

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 **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.

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.

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

**Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7°**

L'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Article 14 Coefficient d'occupation du sol**

**Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation du sol (Cos) exprime le rapport entre la surface de plancher de la construction, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet de déterminer en mètres carrés de surface de plancher la densité des constructions (tous niveaux confondus, et dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées) par rapport au terrain. Un Cos de 0,40 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet, compte non tenu des autres articles, la construction de 400 mètres carrés de surface de plancher.

**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 suit : « 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,
- 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.

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*.

\*\*\*\*\*