



**Règlement  
Pièce n°4-a**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **COMMUNE DE BETHONVILLIERS Eure-et-Loir**

*1 Rue de la Mairie – 28330 BETHONVILLIERS – Tél : 02.37.49.00.01 – Fax : 02.37.49.50.31*

**Prescrit le:** 29 octobre 2009

**Arrêté le :** 2 mai 2013

**Approuvé le :** 13 décembre 2013



**Cabinet FORTEAU**  
Géomètre-Expert  
Consultant en Urbanisme

13 Rue Delacroix - 28260 ANET  
Tel 02.37.41.97.88 – [cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr](mailto:cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| <b>TITRE I.</b>     | <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                           | <b>3</b>  |
| CHAPITRE I.         | CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....                 | 4         |
| CHAPITRE II.        | DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                         | 4         |
| CHAPITRE III.       | ADAPTATIONS MINEURES .....                                    | 4         |
| <b>TITRE II.</b>    | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>       | <b>5</b>  |
| CHAPITRE I.         | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....                     | 6         |
| <i>Section I.</i>   | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | <i>6</i>  |
| <i>Section II.</i>  | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | <i>6</i>  |
| <i>Section III.</i> | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | <i>12</i> |
| <b>TITRE III.</b>   | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..</b>       | <b>13</b> |
| CHAPITRE I.         | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....                     | 14        |
| <i>Section I.</i>   | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | <i>14</i> |
| <i>Section II.</i>  | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | <i>14</i> |
| <i>Section III.</i> | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | <i>17</i> |
| <b>TITRE IV.</b>    | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ....</b>      | <b>18</b> |
| CHAPITRE I.         | DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....                     | 19        |
| <i>Section I.</i>   | <i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i> | <i>19</i> |
| <i>Section II.</i>  | <i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>                 | <i>20</i> |
| <i>Section III.</i> | <i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>        | <i>23</i> |
| <b>TITRE V.</b>     | <b>ESPACES BOISES CLASSES .....</b>                           | <b>24</b> |

# Titre I. Dispositions générales

---

## **Chapitre I. Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Béthonvilliers (28).

## **Chapitre II. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

## **Chapitre III. Adaptations mineures**

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L123-1 Code de l'Urbanisme précise que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Seules les adaptations mineures peuvent donc être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Une adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes », ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone, ainsi que, a priori, l'article 14 depuis la suppression de la possibilité d'autoriser de façon générale le dépassement du COS. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Sur tout le territoire communal, les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir.

## Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

---

## **Chapitre I. Dispositions applicables à la zone U**

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

#### **Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),  
Les établissements soumis à autorisation et à déclaration ou non présentant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,  
Les centres commerciaux,  
Les terrains de stationnement de caravanes,  
Les travaux d'agrandissement ou de transformation des bâtiments des activités existantes présentant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,  
Les constructions à usage industriel,  
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,  
Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,  
L'ouverture et l'exploitation des carrières,  
Les constructions, installations et aménagements à usage agricole,

#### **Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activité et leur agrandissement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance et d'aspect extérieur.

Les entrepôts sont autorisés à condition de réutiliser des constructions existantes.

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

#### **Article U 3 Accès et voirie**

##### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc., et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 3,5 mètres.

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.

#### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- avoir une largeur minimale totale de 6 mètres,
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### **Article U 4 Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toutes les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement autonome est conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Les antennes paraboliques seront dissimulées de manière à être le moins visibles depuis le domaine public avec des choix de teintes se fondant avec le support.

### **Article U 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Les terrains devront être de taille suffisante pour recevoir un système d'assainissement autonome, conformément aux dispositions préconisées dans le cadre du schéma d'assainissement communal.

## **Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### Dispositions générales:

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques afin de maintenir une impression de continuité urbaine au sein du bourg, soit en recul.

En cas de recul celui-ci sera égal ou supérieur à 3m.

### Cas particuliers:

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

La reconstruction après sinistre est autorisée dans le respect de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans les dispositions générales peut être admise ou imposée dans le cas de constructions utiles au fonctionnement des services publics dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul.

## **Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Dispositions générales:

Les constructions doivent être implantées

- Soit sur au moins une limite séparative,
- Soit avec un retrait de 3m.

### Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

### Cas particuliers:

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans les dispositions générales peut être admise ou imposée dans le cas de



constructions utiles au fonctionnement des services publics dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul.

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

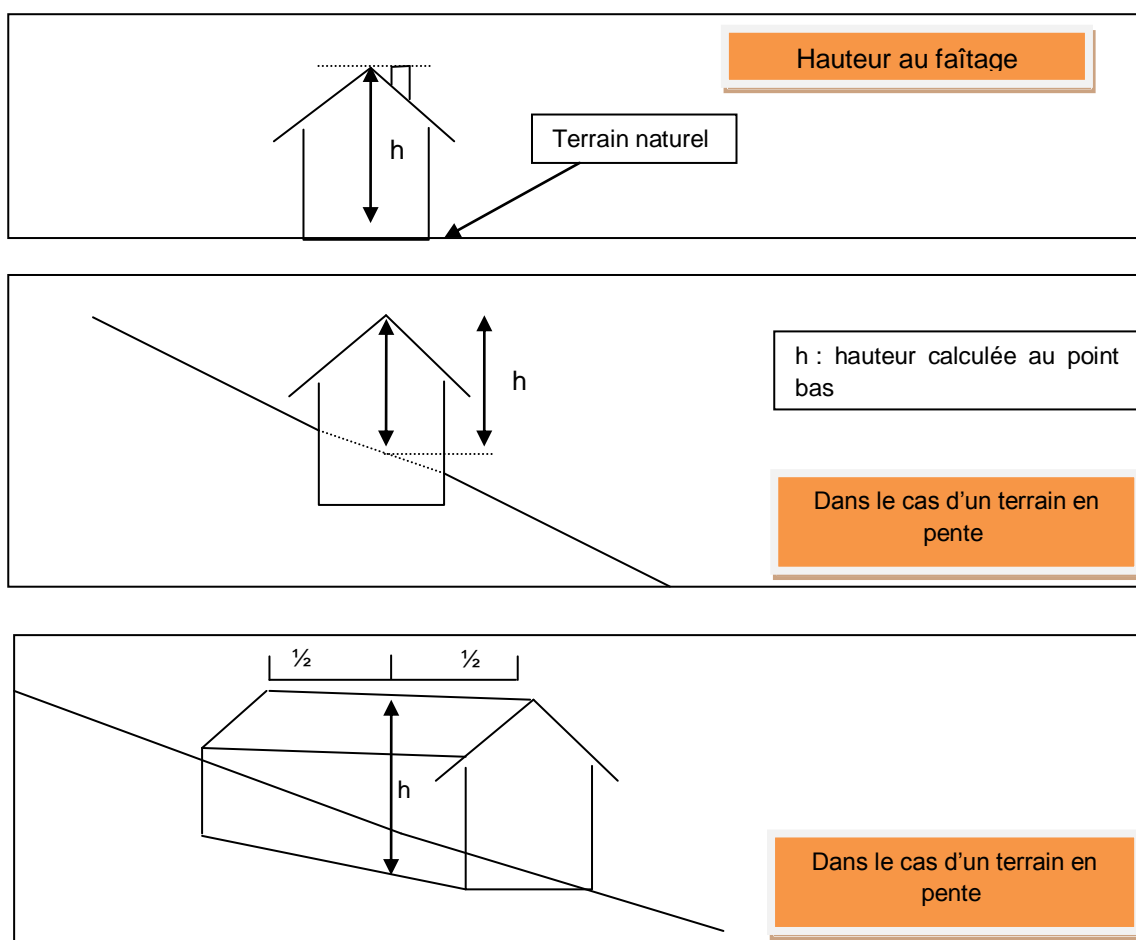
Non réglementé.

### **Article U 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure compris (cf. schéma ci-dessous).



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## Article U 11 Aspect extérieur

### Façades

Les imitations de matériaux naturels, faux marbres, faux pans de bois sont interdites. Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Les maçonneries doivent être enduites, à l'exception des parements de briques ou de pierre calcaire et des bardages bois.

La couleur de l'enduit doit se décliner sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux. Le blanc est interdit. La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste. Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans les couleurs proches des enduits traditionnels : beiges, ocres clairs. Les lasures appuyées sont déconseillées car elles donnent à la construction une teinte jaune et brillante.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservés, restaurés, voire restitués.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés. Les vérandas seront de préférence localisées là où elles sont susceptibles d'emmagasiner la chaleur du soleil en période hivernale.

Toute baie nouvelle devra être située à une distance de 3m par rapport à la limite séparative.

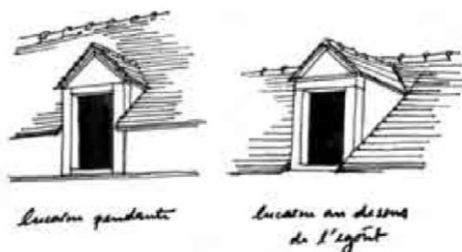
### Toitures

#### Pente des toitures

Pour toute construction nouvelle, la toiture aura deux pentes et sera à pignon découvert (toitures à deux pentes qui ne présente pas de débords). Les pentes des toitures seront comprises entre 45° et 55° maximum. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Afin de respecter l'aspect, les formes et proportions des modèles traditionnels existants, les lucarnes autorisées sont les suivantes :



Source : « Cahier de recommandations urbaines et architecturales » du Parc Naturel Régional du Perche.

Les lucarnes pendantes et celles situées au-dessus de l'égout sont autorisées (cf ci-dessus). Elles seront placées de préférence à l'aplomb de la maçonnerie et dans la mesure du possible à l'alignement des fenêtres.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise ».

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

### Matériaux et couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile plate petit moule (70 par m<sup>2</sup> minimum), dans des gammes nuancées (cf. nuancier en mairie). Sont admis les produits d'aspect et de couleur strictement similaires en harmonie avec les toitures environnantes.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle et aux abris de jardin.

**Vérandas et verrières** : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés ainsi que les panneaux solaires.

### Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures sur rue devront constituer des ensembles homogènes composés soit :

- de murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 60 et 80cm, surmontés d'une grille ou non,
- d'un grillage simple, végétalisé ou non.

Les haies végétales devront être composées d'essences locales de manière à se rapprocher de l'aspect des haies bocagères traditionnelles (se référer aux carnets de recommandations du Parc Naturel Régional du Perche sur les haies).

Les espèces conifères et en particulier les haies mono spécifiques de type thuyas sont interdites.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

### Divers

Pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, toutes les règles du présent article n°11, pourront ne pas s'appliquer.

Les citernes de combustibles ou de récupération des eaux pluviales seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique.

### **Article U 12 Stationnement**

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

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Pour tout nouvel établissement recevant du public, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage, conformément au code de la construction.

### Traitement des aires de stationnement

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

### **Article U 13 Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Il sera planté un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain hors construction.

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

### **Article U 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Titre III. Dispositions applicables aux zones naturelles

---

## Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

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

#### Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Afin d'assurer la préservation des zones humides entre autre, les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol sont très limitées.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les abris pour animaux ouverts, à condition de ne pas dépasser 20m<sup>2</sup>, et une seule fois depuis la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En zone NL : seuls sont autorisés les aménagements de loisirs et sportifs.
- En zone Nh :
  - La transformation et le changement de destination des constructions existantes,
  - Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à 30% de la surface des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
  - Les piscines

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

#### Article N 3 Accès et voirie

Non réglementé.

#### Article N 4 Desserte par les réseaux

##### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement autonome est conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

### **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

### **Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz**

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Les antennes paraboliques seront dissimulées de manière à être le moins visibles depuis le domaine public avec des choix de teintes se fondant avec le support.

## **Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Les terrains devront être de taille suffisante pour recevoir un système d'assainissement autonome, conformément aux dispositions préconisées dans le cadre du schéma d'assainissement communal.

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

### **Dispositions générales:**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10m.

### **Cas particuliers:**

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

La reconstruction après sinistre est autorisée dans le respect de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans les dispositions générales peut être admise ou imposée dans le cas de constructions utiles au fonctionnement des services publics dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul.

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

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 6m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 2m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

#### Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

#### Cas particuliers:

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans les dispositions générales peut être admise ou imposée dans le cas de constructions utiles au fonctionnement des services publics dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul.

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

Non réglementé.

### **Article N 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **Article N 11 Aspect extérieur**

#### Clôtures, Murs:

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 1,5m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées d'une haie vive composée d'essences locales,
  
- Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamæcyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus nigra 'Italica').



- Les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.  
Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

#### **Article N 12 Stationnement**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

#### **Article N 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

---

## Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A

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

#### Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

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

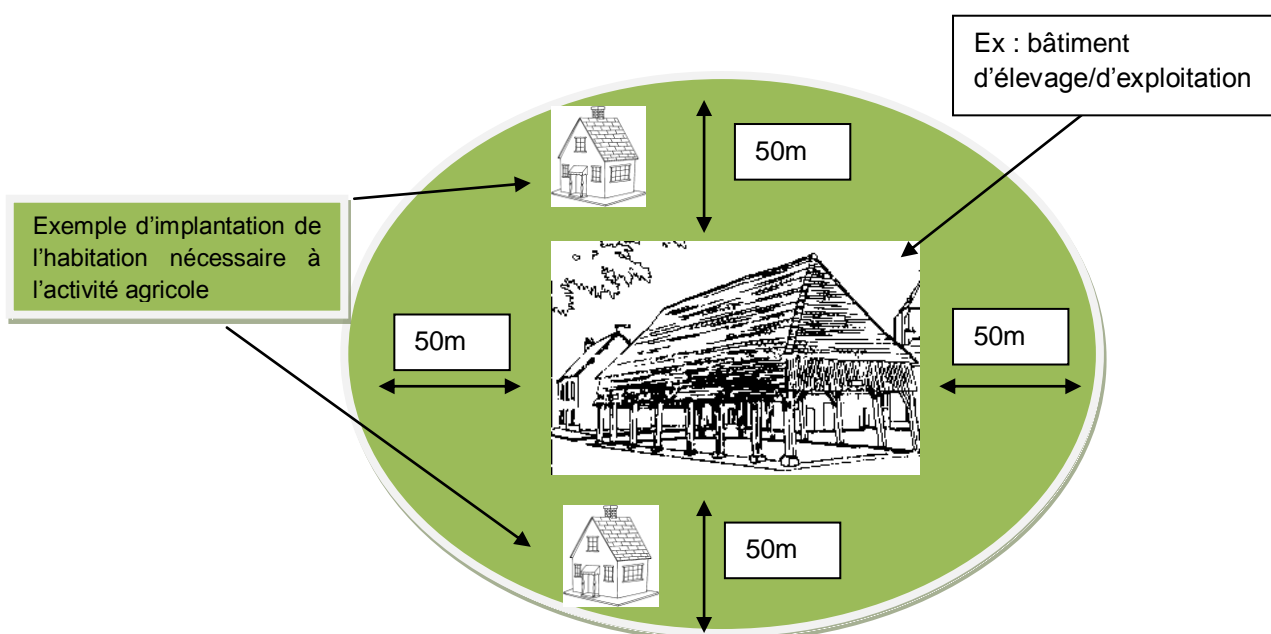
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; telle que définie par l'article L.311-1 du code rural, à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques.

Dans le cas de délocalisation d'une exploitation agricole tous les bâtiments devront être regroupés dans un rayon de moins de 100m.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, à moins de 50m des bâtiments d'exploitation existants. Ces constructions devront respecter les dispositions applicables à la zone U.

Les affouillements et exhaussements du sol.

Schéma explicatif :



- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur « Ah », sont autorisées :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à 30% de la surface des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines

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

### **Article A 3      Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article A 4      Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toutes les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement autonome est conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

#### **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

#### **Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz**

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Les antennes paraboliques seront dissimulées de manière à être le moins visibles depuis le domaine public avec des choix de teintes se fondant avec le support.

### **Article A 5      Caractéristiques des terrains constructibles**

Les terrains devront être de taille suffisante pour recevoir un système d'assainissement autonome, conformément aux dispositions préconisées dans le cadre du schéma d'assainissement communal.

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

### Dispositions générales

Par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10m.

**En secteur Ah** : Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant. Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans les dispositions générales peut être admise ou imposée dans le cas de constructions utiles au fonctionnement des services publics dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul.

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

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 6m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 2m pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

### Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

### Cas particuliers:

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans les dispositions générales peut être admise ou imposée dans le cas de constructions utiles au fonctionnement des services publics dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul.

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

Non réglementé.

## **Article A 9 Emprise au sol**

**En secteur Ah** : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 15% de la superficie totale du terrain.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**En secteur Ah** : la hauteur maximale des constructions autorisées ne devra pas excéder 10 m sauf dans le cas de réutilisation de bâtiment existant.

## **Article A 11 Aspect extérieur**

### Prescriptions générales

#### **Constructions de bâtiments à usage agricole :**

Elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole. En cas de bardage métallique, les teintes claires sont interdites et devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures des hangars agricoles. La toiture d'habitation de l'exploitation agricole devra se conformer aux règles de l'article 11 de la zone U.

La toiture métallique est également autorisée. Les couleurs bac acier, tuile sont autorisées.

**En secteur Ah** : Les extensions, annexes, aménagements et modifications du bâti existant devront respecter les dispositions applicables à l'article 11 de la zone U.

## **Article A 12 Stationnement**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

#### **Article A 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Titre V. Espaces boisés classés

---



## **TEXTES DE REFERENCE**

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

### **DEFINITION**

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### **LES EFFETS DE L'INSCRIPTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et IIème du titre Ier livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## **LES ESPACES BOISES CLASSES DE LA COMMUNE (EBC)**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total 222 hectares.