

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE **MESNIL-SIMON**  
[ DÉPARTEMENT D' EURE & LOIR ]

**LE RÈGLEMENT**



---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Prescrit par la délibération du 27 juin 2005,  
Arrêté par la délibération du 28 novembre 2008,  
Arrêté par la délibération du 3 janvier 2011,  
Approuvé par la délibération du 5 avril 2012.**

# SOMMAIRE

<b>LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LE RÈGLEMENT .....</b>	<b>9</b>
TITRE 1.1.....	10
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
<i>CHAPITRE 1.1.1.....</i>	<i>11</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC .....</i>	<i>11</i>
<i>CHAPITRE 1.1.2.....</i>	<i>25</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....</i>	<i>25</i>
TITRE 1.2.....	34
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	34
<i>CHAPITRE 1.2.2.....</i>	<i>35</i>
<i>LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU NON-CONSTRUCTIBLE.....</i>	<i>35</i>
TITRE 1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
<i>CHAPITRE 1.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....</i>	<i>40</i>
TITRE 1.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	48
<i>CHAPITRE 1.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....</i>	<i>49</i>
<b>2. LE GLOSSAIRE .....</b>	<b>56</b>

## **LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) de MESNIL-SIMON est établi dans le cadre défini par les articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE P.1. LE CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON. Les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

### **ARTICLE P.2. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de MESNIL-SIMON se substituent à celles du chapitre premier, section I, II, et III, du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a conféré un caractère d'ordre public.

Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique ( l'article R.111-2 ), des sites archéologiques ( l'article R.111-4 ), de la protection de l'environnement ( l'article R.111-15 ), du respect du caractère des lieux, sauf dans les Z.P.P.A.U.P. ( l'article R.111-21 ), et de la protection des espaces naturels dans les divisions foncières ( l'article R.111-26 ).

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme de MESNIL-SIMON, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques qui concernent l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes applicables font l'objet d'un plan et d'une annexe du P.L.U..

En application des dispositions de l'article nouveau L.442-9 du Code de l'Urbanisme, dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au terme d'une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du P.L.U..

### **ARTICLE P.3. LA DIVISION DU TERRITOIRE**

Le Plan Local d'Urbanisme de MESNIL-SIMON découpe le territoire communal en zones urbaines ( les zones « U » ), en zones à urbaniser ( les zones « AU » ), en zones agricoles ( les zones « A » ), et en zones naturelles et forestières ( les zones « N » ), dont les limites sont reportées sur le document graphique.

Ce dernier désigne aussi :

- Les espaces boisés classés, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; ces espaces sont figurés par une trame carrée verte ;
- Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme ; ces espaces sont figurés par une trame losangée verte ;
- Les arbres isolés remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme ; ces arbres sont figurés par un cercle évidé vert ;
- Les éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.123-1-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme ; ces éléments sont figurés par une teinte pleine violette ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics, soumis aux dispositions des articles L.123-1, R.123-10, et R.123-11, du Code de l'urbanisme ; ces emplacements sont figurés par une trame losangée grise.

Les **zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ».

Sont classés dans ces zones « U », « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. de MESNIL-SIMON distingue deux zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UC** ( environ 46,22 hectares ),
- Et la zone **UI** ( environ 10,12 hectares ).

Les dispositions applicables à ces zones urbaines sont prescrites par le titre 1.1. du présent règlement.

Les **zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par les lettres « AU ».

Sont classés dans les zones « **AU** », des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones à urbaniser du P.L.U. de MESNIL-SIMON correspondent au second type de zone AU.

Les secteurs où l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme forment la zone **2AU « inconstructible »** :

- Un secteur de la zone **2AU** est une entité encore non-bâtie, inscrite dans la frange orientale du village, au lieudit du Chemin-Fouquet ( environ 1,98 hectares ) ;
- Un secteur de la zone **2AU** est une entité encore non-bâtie, inscrite dans la frange occidentale du village, entre la route départementale 928 et le village ( environ 1,00 hectare ) ;
- Un secteur de la zone **2AU** est une entité encore non-bâtie, inscrite au cœur de la partie actuellement urbanisée du hameau du Haut-Arbre ( environ 1,80 hectares ).

Les dispositions applicables à ces zones urbanisables sont prescrites par le titre 1.2. du présent règlement.

Les **zones agricoles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « A ».

Sont classés dans la zone « A », « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le P.L.U. de MESNIL-SIMON comprend une vaste zone agricole sur l'ensemble du territoire communal. Il ne distingue aucun secteur particulier dans la zone agricole sur l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions applicables à cette zone agricole sont prescrites par le titre 1.3..

Les **zones naturelles** sont repérées sur le document graphique par un sigle formé de la lettre « N ».

Sont classés dans la zone « N », les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

Le P.L.U. de MESNIL-SIMON distingue une zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions applicables à cette zone naturelle et forestière sont prescrites par le titre 1.4. du présent règlement.

#### **ARTICLE P.4. LES ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme de MESNIL-SIMON ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures, motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes, selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

La surface hors œuvre nette ( S.H.Œ.N.) résultant du coefficient d'occupation des sols, lorsqu'il est précisé, constitue un plafond qui ne peut pas être dépassé. La capacité maximale de construction est également régulée par l'ensemble des règles et servitudes précisées au présent règlement.

## **ARTICLE P.5. LES RÈGLES EXTERNES**

### *Les règles de construction*

Les bâtiments créés ou étendus en application du règlement du P.L.U. de MESNIL-SIMON, doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires issues du Code de la Construction et de l'Habitat ( notamment la législation en vigueur en ce qui concerne la sécurité des bâtiments et leur accessibilité aux personnes handicapées ), et du Code Civil ( notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, aux droits de passage, aux servitudes de cour commune, aux mitoyennetés, aux plantations...), en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

### *Les bâtiments sinistrés*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

### *Les bâtiments existants*

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet l'amélioration de la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### *Les bâtiments protégés*

Les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement, réalisés sur des éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.123-1-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, sont admis dès lors qu'ils mettent en valeur les caractéristiques architecturales qui ont fondé leur protection.

### *Les démolitions*

Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction existante relève d'une protection particulière définie par un décret en Conseil d'Etat, ou lorsque la construction existante est protégée par le présent règlement et son document graphique au titre de l'article L.123-1-7<sup>e</sup>, ou lorsque la construction existante est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Or le Conseil Municipal, par une délibération du 28 novembre 2008, a décidé d'instaurer le régime du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON.

Une démolition doit donc être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON.

### *Les clôtures*

L'édification d'une clôture peut être soumise à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-2, et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Or le Conseil Municipal, par une délibération du 21 novembre 2008, a décidé d'instaurer le régime de la déclaration préalable pour l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON.

L'édification d'une clôture doit donc être soumise à une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal de MESNIL-SIMON.

### *Les aménagements divers*

Les aménagements, les constructions, les installations, et les travaux, qui, en raison de leur dimension, de leur nature, ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis, peuvent être soumis à une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4, R.421-9, et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Comme le détaille l'article R.421-23, ces aménagements, constructions, installations, et travaux divers concernent, notamment les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R.421-19 et certaines divisions foncières [...], certains aménagements de terrains de camping ou de parcs de loisirs [...], les aires de stationnement public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes [ de 10 à 49 unités ], les affouillements et les exhaussements du sol naturel, excédant 100 mètres carrés de surface et 2 mètres de profondeur ou de hauteur, les coupes et abattages dans les espaces boisés classés, les travaux susceptibles de supprimer ou de modifier un élément remarquable du paysage ou du patrimoine bâti [...].

### *Les défrichements et les coupes*

Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à une déclaration préalable, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et dûment repérés sur le document graphique.

### *La protection contre le bruit*

En vertu de l'article R.111-4-1<sup>e</sup> du Code de la Construction et de l'Habitation, le classement des infrastructures de transport terrestre, définit les voies routières ou ferroviaires qui sont sources de nuisances sonores pour le voisinage et dont les abords sont soumis à des prescriptions particulières.

Sur le territoire de MESNIL-SIMON, ni la route départementale 928, ni la route départementale 115, ne sont actuellement concernées par un classement dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.



# 1. LE RÈGLEMENT

## TITRE 1.1.

### LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre 1.1. décrit les dispositions applicables aux zones urbaines.

Le P.L.U. de MESNIL-SIMON distingue deux zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone **UC** ;
- Et la zone **UI**.

## **CHAPITRE 1.1.1.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

Un secteur de la zone **UC** correspond aux parties anciennes du village de MESNIL-SIMON, où les bâtiments sont généralement implantés, selon un ordre continu, sur l'alignement et sur les mitoyennetés, et aux extensions récentes du bourg, où les constructions sont généralement dressées, selon un ordre discontinu, en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Un secteur de la zone **UC** correspond au hameau du Haut-Arbre.

Une partie de la zone **UC** est impactée par un périmètre de protection des abords des monuments historiques : Dans ce périmètre, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que sur un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UC**, le signe (\*) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

#### **ARTICLE UC.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- UC.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel (\*), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UC.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UC.2 ;
- UC.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- UC.1.4.** L'aménagement de terrains de *camping* ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- UC.1.5.** Les constructions de bâtiments à usage d'exploitation agricole ou forestière, sauf dans les cas prévus à l'article UC.2 ;
- UC.1.6.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie ou d'entrepôt ;
- UC.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, sauf dans les cas prévus à l'article UC.2 ;

**UC.1.8.** L'installation de pylônes d'émission radiotéléphonique.

## **ARTICLE UC.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont soumis à des conditions particulières :

- UC.2.1.** L'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, existant à la date d'approbation du P.L.U., à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- UC.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, à la condition que la surface S.H.O.N. unitaire soit inférieure à 300 mètres carrés ;
- UC.2.3.** L'extension, ou la modification des bâtiments à usage d'exploitation agricole ou forestière, à la condition que ces bâtiments soient existants à la date d'approbation du P.L.U.;
- UC.2.4.** L'extension de bâtiments ou de locaux à usage d'artisanat, existant à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant le C.O.S. autorisé à la date d'approbation du P.L.U., à la condition que cette extension soit limitée à 30 % de la S.H.O.N. existant à la date d'approbation du P.L.U. et soit réalisée en une seule fois.

## **ARTICLE UC.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

■ Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue ( \* ) doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur ;
  - Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7<sup>o</sup> ;
  - A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.
- Une voie publique ou privée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie ( \* ) - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
  - Si sa longueur est comprise entre 30 et 60 mètres, cette voie ( \* ) doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur ;
  - Si sa longueur est inférieure à 30 mètres, cette voie ( \* ) doit avoir une emprise supérieure à 6,00 mètres de largeur ;
  - A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.
- En outre, une voie ( \* ) - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

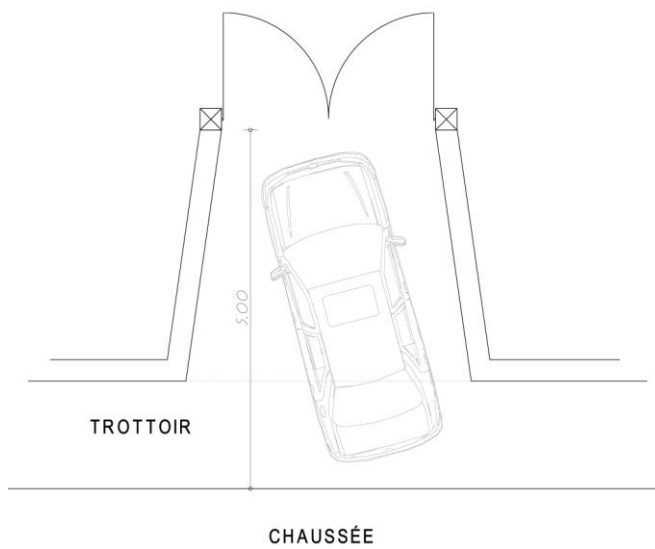
### **ARTICLE UC.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain ( \* ) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours.

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

Aucun accès nouveau, ouvert aux véhicules, ne peut être ouvert sur un terrain privé à partir de la route départementale 928. Un accès existant, ouvert aux véhicules, sur un terrain privé à partir de la route départementale 928 doit comporter un espace de dégagement ayant une profondeur, calculée entre la limite de la chaussée et le portail, au moins égale à 5 mètres.



## ARTICLE UC.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### *L'eau potable*

- UC.4.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

### *Les eaux usées*

- UC.4.2.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UC.4.3.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

### *Les eaux pluviales*

- UC.4.4.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UC.4.5.** Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un pré-traitement au titre de la Loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau ».

### *L'électricité*

- UC.4.6.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Le téléphone et le cable*

- UC.4.7.** Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

## ARTICLE UC.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

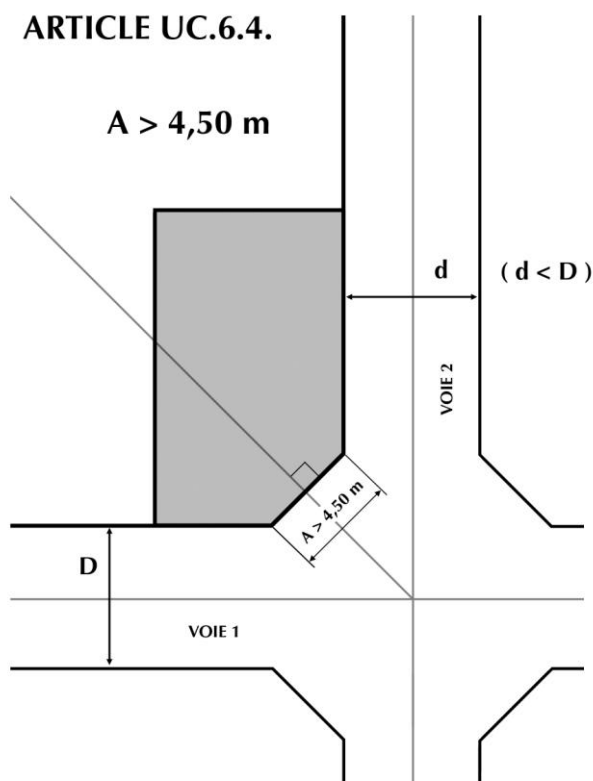
- UC.5.1.** Pour être constructible, un terrain (\*) doit avoir une superficie égale ou supérieure à 1.000 mètres carrés.
- UC.5.2.** Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'alinéa précédent est applicable à chaque terrain issu du découpage foncier.



## ARTICLE UC.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

- UC.6.1.** Une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée, sur 80 % de la largeur totale du terrain à l'alignement si la largeur de ce dernier est inférieure ou égale à 15 mètres, et sur 40 % au moins de la largeur totale du terrain à l'alignement dans le cas contraire.
- UC.6.2.** Les parties implantées en retrait doivent respecter un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- UC.6.3.** Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas l'alignement, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UC.6.4.** Les alinéas précédents ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UC.6.5.** Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et supérieure à 4,50 mètres de largeur.



## ARTICLE UC.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UC.7.1.** Dans une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction peut être édifée sur les deux limites séparatives joignant l'alignement ( \* ) si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est inférieure ou égale à 15 mètres, mais sur une seule limite séparative joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 15 mètres.
- UC.7.2.** Dans cette bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), une construction doit être édifée avec un retrait sur la limite séparative formant le fond ( \* ) sur au moins 60 % de la longueur totale de cette limite.
- UC.7.3.** Hors cette bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'alignement ( \* ), seule une annexe, qui a surface inférieure à **60 mètres carrés** et une hauteur inférieure à **5,50 mètres** au faîtage et n'est pas susceptible d'accueillir des personnes de façon permanente, peut être implantée sur la limite séparative ; les autres constructions sont interdites.
- UC.7.4.** Lorsque la construction est implantée avec un reculement sur la limite séparative, la distance « D » comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative ( \* ), doit être au moins égale à la hauteur « H » de la construction, avec un minimum de 6,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie ( \* ) au moins ( $D \geq H \geq 6 \text{ m.}$ ), et avec un minimum de 3,00 mètres ( $D \geq H \geq 3 \text{ m.}$ ) dans le cas contraire.
- UC.7.5.** Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- UC.7.6.** Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).

## ARTICLE UC.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE

- UC.8.1.** Lorsque les constructions édifées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres si une des façade comporte une baie ( \* ) au moins, et à 3,00 mètres dans le cas contraire.
- UC.8.2.** Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).

## ARTICLE UC.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- UC.9.1.** L'emprise au sol des bâtiments et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain ( \* ), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.
- UC.9.2.** Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.
- UC.9.3.** Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).
- UC.9.4.** Le présent article n'est pas applicable aux aménagements dont la hauteur n'excède pas 0,40 mètre au dessus du sol naturel.

## ARTICLE UC.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- UC.10.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage [ R + 1 + C ] ( \* ).
- UC.10.2.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- UC.10.3.** Lorsqu'elle est surmontée d'une couverture inclinée, la hauteur maximale d'une façade nouvelle ne peut excéder **7,00 mètres** à l'égout ou à l'acrotère ( \* ).

## ARTICLE UC.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### *Les principes généraux*

- UC.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades*

- UC.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries ), les matériaux réfléchissants, les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.

- UC.11.3.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UC.11.4.** Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade et invisibles depuis l'espace public.
- UC.11.5.** Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade.

#### *Les toitures*

- UC.11.6.** Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UC.11.7.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente de 45 ° ; elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques d'aspect sablé champagne, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.
- UC.11.8.** Les baies de toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de chassis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- UC.11.9.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- UC.11.10.** Les couvertines doivent être traitées dans le même matériau que la toiture inclinée du bâtiment principal.
- UC.11.11.** Les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente fixée à 45 ° ou comprise entre 25 ° et 30 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UC.11.12.** Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

#### *Les clôtures*

- UC.11.13.** Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.
- UC.11.14.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,20 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,60 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 2,20 mètres de hauteur totale, soit d'une haie végétale, limitée à 2,20 mètres de hauteur totale, éventuellement doublée, à l'alignement, d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale.
- UC.11.15.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,20 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,20 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- UC.11.16.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de

pierres apparentes à joints beurrés.

**UC.11.17.** Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide ou d'un barreaudage métallique, éventuellement doublés d'une haie arbustive.

*Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural*

**UC.11.18.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est soumise à une autorisation préalable ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

*Les équipements collectifs d'intérêt général*

**UC.11.19.** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général

## **ARTICLE UC.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

*Les principes généraux*

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

*Les règles différentielles*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

**UC.12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement ;

**UC.12.2.** Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social ;

**UC.12.3.** Pour les ensembles pavillonnaires, une place supplémentaire banalisée par tranche entamée de 3 logements ;

**UC.12.4.** Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, ou d'artisanat, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de S.H.O.N. ;

**UC.12.5.** En outre, pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 300 mètres carrés de S.H.O.N. ;

**UC.12.6.** Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, une place par classe ;

**UC.12.7.** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre ;

**UC.12.8.** Pour les constructions à usage de restaurant, une place par tranche entamée de 5 mètres carrés de S.H.O.N. ;

**UC.12.9.** Pour les constructions à usage d'équipement public, en fonction des besoins.

- UC.12.10.** Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.
- UC.12.11.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.
- UC.12.12.** Dans le cas où une contrainte technique empêche la réalisation des places prévues par les alinéas précédents, le pétitionnaire doit satisfaire aux conditions prévues par les articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- UC.13.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; Ils comprennent des espaces minéraux, ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des places de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ).
- UC.13.2.** Les espaces libres résultant de l'application des articles UC.6. à UC.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.
- UC.13.3.** Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 100 mètres carrés d'espace libre.
- UC.13.4.** Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- UC.13.5.** Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

### **ARTICLE UC.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Le plafond du coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,30** dans la zone **UC**.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

Les dispositions de l'article L.123-1-1 sont applicables dans la zone **UC**, dans le cas où une partie du terrain est détachée depuis moins de dix ans.

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général ( \* ).



## **CHAPITRE 1.1.2.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE *UI***

La zone **UI** correspond à la zone d'activités artisanales des Haies d'Houdan.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **UI**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

#### **ARTICLE UI.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- UI.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- UI.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article UI.2 ;
- UI.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- UI.1.4.** L'aménagement de terrains de *camping* ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- UI.1.5.** Les installations légères de loisirs ;
- UI.1.6.** Les constructions de bâtiments à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- UI.1.7.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article UI.2 ;
- UI.1.8.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce.

**ARTICLE UI.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont soumis à des conditions particulières :

- UI.2.1.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, à la condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités tertiaires, commerciales, artisanales, ou industrielles, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant ;
- UI.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et à la condition qu'ils soient inscrits dans le volume de la construction principale.

### **ARTICLE UI.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

■ Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- Une rue ( \* ) doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

- Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- Cette voie ( \* ) doit avoir une emprise de 9,00 mètres de largeur ;
- A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

■ En outre, une voie ( \* ) - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.

### **ARTICLE UI.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain ( \* ) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée :

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

### **ARTICLE UI.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### *L'eau potable*

- UI.4.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

#### *Les eaux usées*

- UI.4.2.** Une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

- UI.4.3.** Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

#### *Les eaux usées industrielles*

- UI.4.4.** Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces publics.

#### *Les eaux pluviales*

- UI.4.5.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

- UI.4.6.** Les aires de stationnement doivent être munis des dispositifs réglementaires ( débourbeurs, déshuileurs ).

### *L'électricité*

- UI.4.7.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

### *Le téléphone et le câble*

- UI.4.8.** Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

## **ARTICLE UI.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

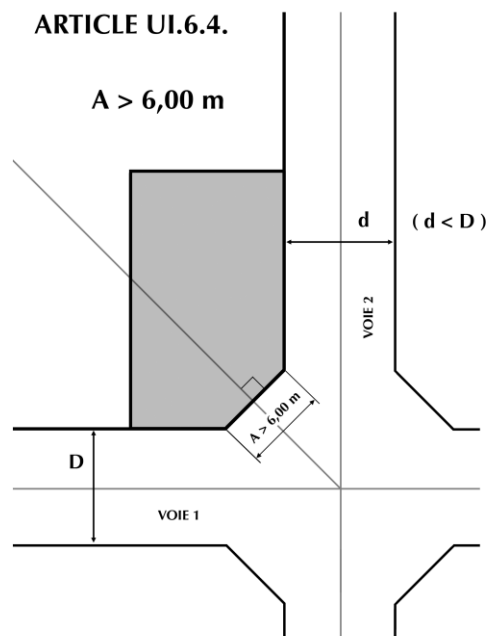
Cet article est sans objet dans la zone **UI**.

## **ARTICLE UI.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..

- UI.6.1.** Une construction nouvelle est implantée avec un retrait de 12,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- UI.6.2.** Toutefois, si une construction existante, riveraine ou mitoyenne, ne respecte pas le retrait, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UI.6.3.** Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UI.6.4.** Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux rues, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et

supérieure à 6,00 mètres.



#### **ARTICLE UI.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- UI.7.1.** Une construction nouvelle doit être édifée en retrait des limites séparatives ( \* ).
- UI.7.2.** La distance comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point de la construction à tout point de la limite séparative ( \* ), doit être au moins égale à 9,00 mètres.
- UI.7.3.** Toutefois, par exception aux deux alinéas précédents, une construction nouvelle peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement ( \* ), dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges ( \* ).
- UI.7.4.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

#### **ARTICLE UI.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE**

- UI.8.1.** Lorsque les constructions édifées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 12,00 mètres.

## ARTICLE UI.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- UI.9.1.** L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) ne peut excéder **55 %** de la superficie du terrain ( \* ), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.

## ARTICLE UI.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- UI.10.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage ( \* ).
- UI.10.2.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.

## ARTICLE UI.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### *Les principes généraux*

- UI.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades*

- UI.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries ), les matériaux réfléchissants, les tôles ondulées, sont interdits.

### *Les toitures*

- UI.11.3.** Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les ouvrages techniques doivent avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères et être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UI.11.4.** Les capteurs solaires doivent, lorsqu'ils sont placés sur une toiture inclinée, être situés sur un plan parallèle à celui de la toiture, ou, lorsqu'ils sont placés sur une terrasse, avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères.

### *Les clôtures*

- UI.11.5.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une haie végétale, limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, à l'alignement, par un grillage vert limité à 1,80 mètres de hauteur totale.
- UI.11.6.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert limité à 2,20 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'extérieur de la parcelle, par une haie végétale, limitée à 2,60 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,60 mètre au moins de la limite.

### *Les enseignes*

- UI.11.7.** À l'exception du *totem* portant la raison sociale de l'entreprise occupant le terrain ( \* ), les publicités et affichages sont interdits ; la hauteur totale du *totem* est réglée sur celle applicable aux bâtiments de la zone ou du secteur.

## **ARTICLE UI.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux*

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

### *Les règles différentielles*

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UI.12.1.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement ;
- UI.12.2.** Pour les constructions à usage de bureau, d'industrie, ou d'artisanat, une place par tranche entamée de 60 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- UI.12.3.** En outre, pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat, une place supplémentaire, réservée et adaptée aux livraisons, par tranche entamée de 600 mètres carrés de S.H.O.N. ;
- UI.12.4.** Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.



### **ARTICLE UI.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- UI.13.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; Ils comprennent des espaces minéraux, ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des places de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ).
- UI.13.2.** Les espaces libres résultant de l'application des articles UI.6. à UI.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.
- UI.13.3.** Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre.
- UI.13.4.** Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UI.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Le plafond du coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,75 dans la zone **UI**.

Les dispositions de l'article L.123-1-1 sont applicables dans la zone **UI**, dans le cas où une partie du terrain est détachée depuis moins de dix ans.

## **TITRE 1.2.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

Ce titre 1.2. décrit les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

## **CHAPITRE 1.2.1.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU NON-CONSTRUCTIBLE**

La zone **2AU** non-constructible est une zone insuffisamment équipée et destinée à une urbanisation future.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **2AU**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

#### **ARTICLE 2AU.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- 2AU.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction ;
- 2AU.1.2.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable ;
- 2AU.1.3.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- 2AU.1.4.** L'aménagement de terrains de *camping* ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- 2AU.1.5.** Les installations légères de loisirs ;
- 2AU.1.6.** Les construction de quelque usage, sauf dans le cas prévu à l'article 2AU.2.

## **ARTICLE 2AU.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont soumis à la condition particulière d'une révision ou d'une modification préalable du P.L.U. :

**2AU.2.1.** Les constructions autres que celles visées à l'article précédent, à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements externes et internes à la zone est prévue.

## **ARTICLE AU.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

## **ARTICLE 2AU.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

## **ARTICLE 2AU.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

## **ARTICLE 2AU.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

## **ARTICLE 2AU.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

**ARTICLE 2AU.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

**ARTICLE 2AU.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

**ARTICLE 2AU.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

**ARTICLE 2AU.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

**ARTICLE 2AU.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

**ARTICLE 2AU.12. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules liés aux installations ou exploitations présentes dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

### **ARTICLE 2AU.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- 2AU.13.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ( \* ) ; Ils comprennent des espaces minéraux, ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des places de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ).
- 2AU.13.2.** Les espaces libres doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.
- 2AU.13.3.** Les espaces libres plantés doivent être maintenus et entretenus.
- 2AU.13.4.** Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2AU.13.5.** Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.

### **ARTICLE 2AU.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Cet article est sans objet dans la zone **2AU** « **inconstructible** ».

## **TITRE 1.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Ce titre 1.3. décrit les dispositions applicables aux zones agricoles.

## **CHAPITRE 1.3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

La zone **A** est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

La zone **A** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **A**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

### **ARTICLE A.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- A.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- A.1.2.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas prévus à l'article A.2 ;
- A.1.3.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable, sauf dans les cas prévus à l'article A.2 ;
- A.1.4.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- A.1.5.** L'aménagement de terrains de *camping* ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées ;
- A.1.6.** Les installations légères de loisirs ;
- A.1.7.** Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles prévues à l'article A.2 ;
- A.1.8.** Le changement de destination des constructions existantes en habitations, à l'exception de ceux prévus à l'article A.2 ;
- A.1.9.** Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.



## **ARTICLE A.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- A.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement ou de construction ou à des besoins justifiés par l'activité agricole ;
- A.2.2.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage d'activités, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel ;
- A.2.3.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et que ces bâtiments soient situés à moins de 50 mètres de l'activité agricole ou de l'équipement public ;
- A.2.4.** La construction d'annexes aux habitations, à la condition que leur implantation soit proche des bâtiments principaux et que leur S.H.O.N. soit inférieure à 20 mètres carrés ;
- A.2.5.** Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles, désignés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

## **ARTICLE A.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

A l'exception des aires publiques de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

### **ARTICLE A.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain ( \* ) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours.

Aucun accès nouveau, ouvert aux véhicules, ne peut être ouvert sur un terrain privatif, à partir de la route départementale n° 928.

L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

### **ARTICLE A.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### *L'eau potable*

- A.4.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable.
- A.4.2.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle peut être alimentée par un captage, un forage, ou un puits particuliers, et par des canalisations particulières enterrées ; ce captage, ce forage, ou ce puits particuliers doit être conforme à la réglementation sanitaire et déclaré à l'autorité sanitaire.

#### *Les eaux usées*

- A.4.3.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- A.4.4.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

#### *Les rejets agricoles*

- A.4.5.** Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement hors des espaces publics.

*Les eaux pluviales*

- A.4.6.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.

*L'électricité*

- A.4.7.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

*Le téléphone et le câble*

- A.4.8.** Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

*Les déchets ménagers*

- A.4.9.** Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être raccordé au volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

**ARTICLE A.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article est sans objet dans la zone **A**.

**ARTICLE A.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- A.6.1.** À l'exception des plantations et des clôtures, des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, des services publics exigeant la proximité de l'infrastructure routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 75,00 mètres de l'axe de la route départementale 928.
- A.6.2.** À l'exception des plantations et des clôtures, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 30,00 mètres de l'axe de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- A.6.3.** Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.

### **ARTICLE A.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- A.7.1.** Une construction ou une installation nouvelle est édiflée en retrait des limites séparatives ( \* ).
- A.7.2.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

### **ARTICLE A.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE**

- A.8.1.** Lorsque les constructions édiflées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 12,00 mètres.
- A.8.2.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

### **ARTICLE A.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) n'est pas limitée dans la zone A.

### **ARTICLE A.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- A.10.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage ( \* ).
- A.10.2.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- A.10.3.** La disposition du précédent alinéa n'est pas applicable aux bâtiments techniques directement liés au fonctionnement des activités agricoles existantes ou des équipements d'infrastructure présents dans la zone.

## ARTICLE A.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### *Les principes généraux*

- A.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades*

- A.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries ), les matériaux réfléchissants, les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.
- A.11.3.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes.

### *Les toitures*

- A.11.4.** Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- A.11.5.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente de 45 ° ; elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.
- A.11.6.** Les capteurs solaires doivent présenter une pente de 45 °, et, lorsqu'ils sont placés sur une toiture inclinée, être situés sur un plan parallèle à celui de la toiture, ou, lorsqu'ils sont placés sur une terrasse, avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères.
- A.11.7.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- A.11.8.** Par exception à l'alinéa A.11.5, les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente fixée à 45 ° ou comprise entre 25 ° et 30 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- A.11.9.** Par exception à l'alinéa A.11.5, les toitures inclinées des hangars agricoles doivent présenter une pente comprise entre 25 ° et 30 °.

### *Les clôtures*

- A.11.10.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, à l'alignement, par un grillage vert limité à 1,50

mètres de hauteur totale.

**A.11.11.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,60 mètre au moins de la limite.

**A.11.12.** Un portail nouveau doit être composé avec la clôture dans laquelle il s'insère.

*Les éléments remarquables du patrimoine architectural*

**A.11.13.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est soumise à une autorisation préalable ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

## **ARTICLE A.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

*Les principes généraux*

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

## **ARTICLE A.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Cet article est sans objet dans la zone **A**.

## **ARTICLE A.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Le plafond du coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé dans la zone **A**.

## **TITRE 1.4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Ce titre 1.4. décrit les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.



## **CHAPITRE 1.4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

La zone **N** est une zone à protéger en raison de la qualité environnementale du site.

La zone **N** comprend en outre plusieurs espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone **N**, le signe ( \* ) renvoie à la définition, classée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

### **ARTICLE N.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- N.1.1.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- N.1.2.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), qui sont soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas prévus à l'article N.2 ;
- N.1.3.** L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préfectorale préalable ;
- N.1.4.** Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération ;
- N.1.5.** Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- N.1.6.** L'aménagement de terrains de *camping* ou d'aires de stationnement permanent des caravanes isolées ou groupées, sauf dans les cas prévus à l'article N.2 ;
- N.1.7.** Les installations légères de loisirs, sauf dans les cas prévus à l'article N.2 ;
- N.1.8.** Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles prévues à l'article N.2 ;
- N.1.9.** Le changement de destination des constructions existantes en habitations, à l'exception de ceux prévus à l'article N.2 ;
- N.1.10.** Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1, repérés par une trame spécifique sur le document graphique, les constructions de toutes natures.

## **ARTICLE N.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :

- N.2.1.** Les affouillements et les exhaussements du sol naturel ( \* ), qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient liés à des travaux d'aménagement ou de construction ou à des besoins justifiés par l'exploitation agricole ;
- N.2.2.** La construction d'équipements à usage d'observatoire écologique, à la condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone ;
- N.2.3.** L'installation à usage d'activité forestière, à la condition que cette installation soit nécessaire au fonctionnement des exploitations forestières existantes, et qu'elle soit compatible avec le mode d'assainissement individuel ;
- N.2.4.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel ;
- N.2.5.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou des équipements publics présents dans la zone, que leur S.H.O.N. soit inférieure à 30 mètres carrés, et qu'ils soient compatibles avec le mode d'assainissement individuel ;
- N.2.6.** L'extension des constructions existantes, à la condition que la surface S.H.O.N. supplémentaire n'excède pas 20 mètres carrés ;
- N.2.7.** L'aménagement et l'extension des stations d'épuration et de traitement des eaux, à la condition que ces ouvrages ne compromettent pas l'exploitation agricole.

## **ARTICLE N.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Cette voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

Une voie publique ou privée terminée en impasse, ne peut excéder 90 mètres de longueur.

A l'exception des aires publiques de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

### **ARTICLE N.3.bis. LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain ( \* ) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.

En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
- Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies, et adapté à la manœuvre des véhicules de secours.

Aucun accès nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privé à partir de la route départementale n° 928.

### **ARTICLE N.4. LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### *L'eau potable*

- N.4.1.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.4.2.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle peut être alimentée par un captage, un forage, ou un puits particulier, et par des canalisations particulières enterrées ; ce captage, ce forage, ou ce puits particulier, doit être conforme à la réglementation sanitaire et déclaré à l'autorité sanitaire.

#### *Les eaux usées*

- N.4.3.** Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- N.4.4.** Dans le cas où l'absence de réseau public ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par l'alinéa précédent, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

#### *Les rejets agricoles*

- N.4.5.** Les rejets agricoles sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; leur évacuation est subordonnée à un pré-traitement en dehors des espaces publics.

### *Les eaux pluviales*

- N.4.6.** Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- N.4.7.** Les aires de stationnement doivent être munis des dispositifs réglementaires ( débourbeurs, déshuileurs ).
- N.4.8.** Le rejet et l'infiltration des eaux pluviales dans le milieu naturel au plus près de la source doivent être privilégiés ; l'infiltration peut être subordonnée à un pré-traitement au titre de la Loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau ».

### *L'électricité*

- N.4.9.** Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

### *Le téléphone et le câble*

- N.4.10.** Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

### *Les déchets ménagers*

- N.4.11.** Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

## **ARTICLE N.5. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article est sans objet dans la zone **N**.

## **ARTICLE N.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- N.6.1.** À l'exception des plantations et des clôtures, des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, des services publics exigeant la proximité de l'infrastructure routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 75,00 mètres de l'axe de la route départementale 928.
- N.6.2.** À l'exception des plantations et des clôtures, des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation routière, et des constructions ou des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, aucune occupation du sol ou du sous-sol n'est autorisée à moins de 15,00 mètres de l'axe de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- N.6.3.** Les saillies sont interdites sur l'emprise publique.

## **ARTICLE N.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- N.7.1.** Une construction ou une installation nouvelle est édifée en retrait des limites séparatives ( \* ).
- N.7.2.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

## **ARTICLE N.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME EMPRISE FONCIÈRE**

- N.8.1.** Lorsque les constructions édifées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade, de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 12,00 mètres.
- N.8.2.** Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

## **ARTICLE N.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes ( \* ) n'est pas limitée dans la zone **N**.

## **ARTICLE N.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- N.10.1.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage ( \* ).
- N.10.2.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- N.10.3.** Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux bâtiments techniques directement liés au fonctionnement des observatoire écologiques ni aux équipements d'infrastructure présents dans la zone.

## ARTICLE N.11. L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### *Les principes généraux*

- N.11.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs ocrées ou naturelles, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

### *Les façades*

- N.11.2.** Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager ; les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses boiseries ), les matériaux réfléchissants, les bardages métalliques et les tôles ondulées, sont interdits.
- N.11.3.** Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires ( tels les volets ), les couleurs des baies existantes.

### *Les toitures*

- N.11.4.** Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées ; les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- N.11.5.** Les toitures inclinées doivent présenter une pente de 45 ° ; elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.
- N.11.6.** Les capteurs solaires doivent présenter une pente de 45 °, et, lorsqu'ils sont placés sur une toiture inclinée, être situés sur un plan parallèle à celui de la toiture, ou, lorsqu'ils sont placés sur une terrasse, avoir une hauteur égale ou inférieure à celle des acrotères.
- N.11.7.** Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.

### *Les clôtures*

- N.11.8.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale.
- N.11.9.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.

*Les éléments remarquables du patrimoine architectural*

**N.11.10.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est soumise à une autorisation préalable ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

**ARTICLE N.12. LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT***Les principes généraux*

Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

**ARTICLE N.13. LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Cet article est sans objet dans la zone **N**.

**ARTICLE N.14. LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Le plafond du coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé dans la zone **N**.

## **2. LE GLOSSAIRE**



Dans le texte des articles et des alinéas applicables aux différentes zones, le signe ( \* ) renvoie à la définition ci-dessous, du mot ainsi désigné.

### **LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS**

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

### **L'ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite, existante ou projetée, entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et une parcelle privée.

### **LES ANNEXES**

Les annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances – discontinues - des constructions principales.

### **LES ARBRES À HAUTE-TIGE**

Un arbre à haute-tige ou, elliptiquement, une haute-tige, est un arbre fruitier dont la tige s'élève librement, par opposition à un arbre à demi-tige, qui est un arbre fruitier dont la croissance naturelle a été artificiellement arrêtée. Par extension, un arbre à haute-tige ( ou un arbre de plein-vent ) est un arbre dont la tige dépasse quatre ou cinq pieds ( environ 1,30 mètres ) de haut.

### **LES BAIES ET LES JOURS**

Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage ou à l'éclairage des espaces intérieurs.

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

Une baie secondaire est une ouverture donnant sur un espace secondaire, comme un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface habitable inférieure à 12 mètres carrés, une salle de bains, une buanderie, 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 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

## LES CLÔTURES

Une clôture est un ouvrage non-couvrant, séparant matériellement une propriété privée d'une autre propriété privée, ou séparant une propriété privée du domaine public ou d'une emprise publique.

## LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

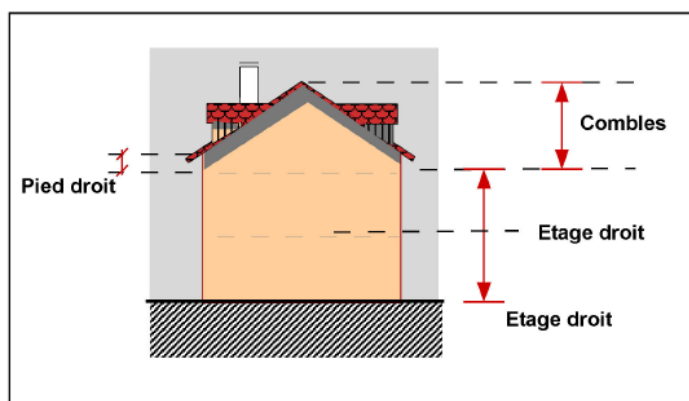
Le Coefficient d'Emprise au Sol ( c.e.s.) exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction sur le sol, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

## LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

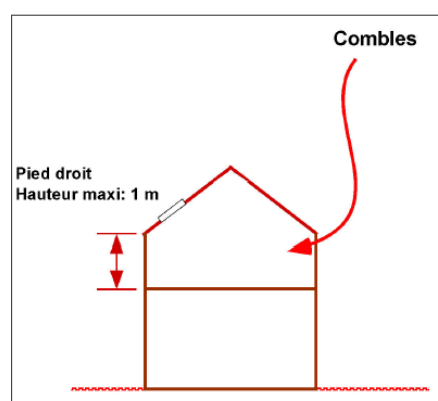
Le Coefficient d'Occupation du Sol ( c.o.s.) exprime le rapport entre la surface hors œuvre nette de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part ( cf. article R.123-10 du Code de l'Urbanisme ).

## LES COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction, dont le piédroit n'excède pas un mètre de hauteur. Si le piédroit a une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est réputé être un niveau plein de la construction.



© C. Villar



## LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements collectifs d'intérêt général sont des établissements, publics ou privés, destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements collectifs d'intérêt général :

- Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les lieux de culte ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux ( voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement ) et des services urbains ( transports collectifs, traitement des déchets ).

### **LES ESPACES LIBRES ET LES ESPACES EN PLEINE TERRE**

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, ( tels les cours, les allées, les terrasses ), des places de stationnement, des espaces verts ( tels les pelouses, les jardins ), des espaces plantés ( tels les taillis, les alignements, les futaies ).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres qui ne comportent aucun ouvrage en-dessous du sol naturel.

### **LES HAUTEURS**

L'égout est la limite ou la ligne basse d'un pan incliné de couverture, vers laquelle les eaux de pluie ruissellent puis sont recueillies dans une gouttière ou un chéneau.

L'acrotère est la paroi de la façade qui excède le niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment.

Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :

- Dans le cas d'une gouttière pendante, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du pan incliné de couverture ;
- Dans le cas d'une gouttière anglaise, d'une gouttière nantaise, ou d'une gouttière havraise, la hauteur maximale à l'égout est fixée à la limite ou à la ligne basse du plan portant la gouttière ;
- Dans le cas d'un chéneau rampant, la hauteur maximale à l'égout est fixée au niveau du plan horizontal portant le chéneau ;

- Dans le cas d'un chéneau encaissé, la hauteur maximale est fixée au sommet de la paroi verticale ( id est de l'acrotère ) dissimulant le chéneau ;
- Dans le cas d'un acrotère simple, la hauteur est calée au sommet de l'acrotère.

Le faitage est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées ; il constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Par extension, et pour l'application de l'article 10, le faitage est la plus haute œuvre de la construction à l'exception des « ouvrages unidimensionnels » ( les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, et les antennes ).

## **L'HÉBERGE**

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

## **LES INSTALLATIONS CLASSÉES**

Les installations classées pour la protection de l'environnement ( I.C.P.E.) sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort ou d'insalubrité, ou encore un danger pour l'environnement. Ces équipements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de l'environnement.

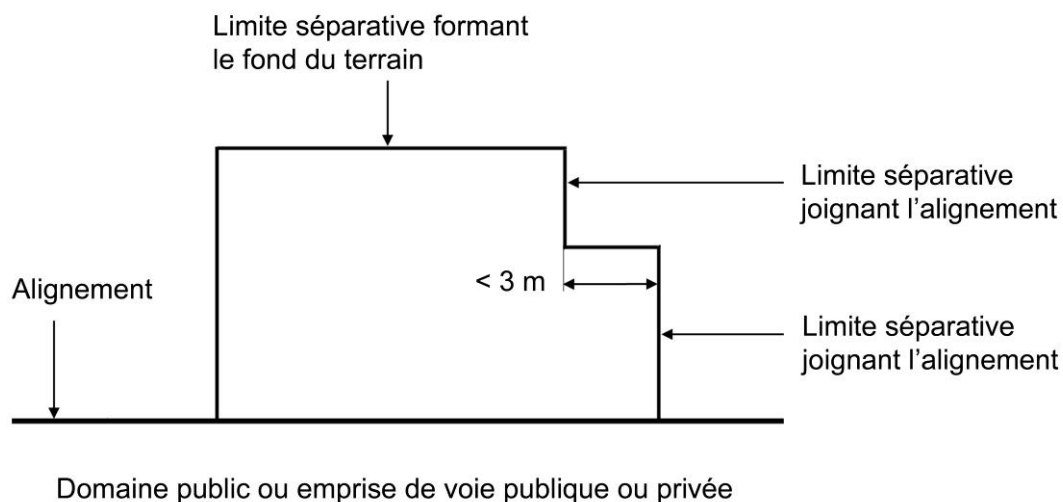
La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable, qui sont celles qui présentent le plus faible risque ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable, qui sont celles qui présentent le plus fort risque.

## **LES LIMITES SÉPARATIVES**

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement est la limite entre le domaine public - ou l'emprise d'une voie publique ou privée - et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- La limite séparative joignant l'alignement est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements inférieurs à 3 mètres linéaires, et partant de l'alignement ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative, droite, courbe, ou brisée, dénuée de tout contact avec le domaine public.



### **LE RECULEMENT**

Le reculement est la distance comptée entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement.

### **LE RETOURNEMENT**

Le retournement est un espace réservé au bout d'une voie en impasse et adapté aux véhicules afin qu'ils puissent faire demi-tour.

### **LE RETRAIT**

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement.

### **LA RUE**

Une voie – publique ou privée - est un chemin aménagé pour le passage à pied ou en véhicule.

La rue est une voie banale inscrite dans un espace urbain ou urbanisable.

### **LE SOL NATUREL**

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 présent règlement, par le plus bas point du sol existant situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

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

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

### **LE TERRAIN**

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique ( une personne physique, une indivision, une personne morale ), et constituant une unité foncière.

### **LES VOIES**

Une voie – publique ou privée - est un chemin aménagé pour le passage à pied ou en véhicule.

La rue est une voie banale inscrite dans un espace urbain ou urbanisable.

L'emprise d'une voie est l'aire comprise entre les alignements, actuels ou projetés, en vis-à-vis. Elle comprend la plateforme et, le cas échéant, ses dépendances ; la plateforme comprend les divers aménagements nécessaires à son usage ou à son ornement, tels les chaussées, les pistes cyclables, les « haricots directionnels », les accotements, les trottoirs...