Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Ver-lès-Chartres

# Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 11 mars 1999
1re modification approuvée le 19 janvier 2006

Plu prescrit le 16 décembre 2010, arrêté le 30 janvier 2014
Plu approuvé le 17 février 2015

Première modification simplifiée approuvée le 11 juillet 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11 juillet 2019
approuvant la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Ver-lès-Chartres

Le maire, Max Van der Stichele

# Règlement

| Date : | Phase : | | |
|---|---|---|---|
| 9 juillet 2019 | **Approbation** | | **4.1** |

Mairie de **Ver-lès-Chartres,** 13, rue de la Barrière (28630)
tél : 02 37 26 40 59
courriel : mairieverleschartres@wanadoo.fr

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

# Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua ..... 7
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub ..... 13
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue ..... 19
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ..... 23
Chapitre IV - Règles applicables à la zone 1AU ..... 24
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE ..... 30
Chapitre V - Règles applicables à la zone A ..... 31
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ..... 35
Chapitre VI - Règles applicables à la zone N ..... 36
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés ..... 41

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

# TITRE 1

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

## Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Ver-lès-Chartres (Eure-et-Loir).

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

**Éléments repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture…) repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares…) repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

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

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

**Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite**

- Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 %

du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

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

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

**Article R. 111-2**

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

**Article R. 111-4**

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

**Article R. 111-15**

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

**Article R. 111-21**

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

## Article 4 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :
- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Uaa et Uac, Ub et Uba, Ue ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Cette zone est décomposée en deux secteurs 1AUa et 1AUb ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur A* auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nj et N* auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

**À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents

graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les secteurs où, en application de l'article L. 123-2b du code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit

**Chaque zone comporte en outre un corps de règles en seize articles :**

Caractère de la zone

| | |
|---|---|
| Article 1 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains constructibles |
| Article 6 | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 | Obligations imposées en matière d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol |
| Article 15 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques |

## Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

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

# TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# AUX ZONES URBAINES

# Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine de centre bourg, le secteur **Uaa** étant un secteur moins perceptible et le secteur **Uac** étant privilégié pour le commerce.
Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (2° de l'article L. 123-1-5 III)…

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

1. Les constructions à destination industrielle,
2. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
3. l'aménagement de terrains de camping,
4. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
5. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.
6. Dans la **zone inondable**, sont interdits :
   - tous les remblais ; cependant, les remblais justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés peuvent être autorisés sous réserve des autorisations nécessaires,
   - constructions dont l'implantation est susceptible de gêner l'écoulement des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant,
   - les caves, sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés.

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

1. Les constructions à destination d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance,
2. Les constructions à destination de commerce si elles sont implantées sur une unité foncière comportant une construction principale à destination d'habitat ; cette condition ne s'appliquant pas au **secteur Uac**,
3. les constructions à destination d'entrepôts si elles sont implantées sur une unité foncière comportant une construction principale à destination d'habitat,
4. les dépôts de véhicules s'ils sont établis dans des bâtiments existants fermés,
5. le garage collectif de caravanes s'il est établi dans des bâtiments existants fermés,
6. les affouillements et exhaussements du sol si leur hauteur mesurée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement est inférieure ou égale à 1 m,
7. les installations domestiques photovoltaïques ou solaires si elles sont disposées en toiture.

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

**Accès**

Les accès aux terrains doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services collectifs (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies destinées à la circulation automobile devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

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

**Eau potable**

Chaque construction principale doit être raccordée au réseau public d'eau potable par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Électricité et téléphone**

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

**Eaux usées**

Chaque construction principale doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Eaux pluviales**

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

En tout état de cause, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

## Article Ua 5 supprimé

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

**Ua 6.1 – Le long de l'autoroute**

- Les constructions principales doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 100 m.
- Les annexes et extensions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 20 m.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 20 m.

**Ua 6.2 – Le long des autres voies**

- Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende *implantation obligatoire à l'alignement* : les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Les annexes, extensions, surélévations,

améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

- Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende *recul maximum des constructions principales* : aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux extensions. Les annexes, extensions, surélévations, améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.
- Autres cas y compris les annexes et les extensions : les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à moins de 2 m, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Construction à destination agricole : elles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

## Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'au moins une des limites séparatives ; lorsque les constructions ne sont pas implantées en contiguïté de la limite séparative, elles doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à moins de 3 m, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

## Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.
Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

## Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.
**Sauf dans le secteur Uaa**, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

**Constructions principales dont la toiture comporte au moins deux pentes** : leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 11 m.
**Constructions principales couvertes d'une toiture terrasse** : leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 5 m.
La hauteur hors tout des **annexes** sera inférieure ou égale à 6 m si leur toiture présente au moins deux pentes ; elle sera inférieure ou égale à 3,5 m si leur toiture ne présente qu'une pente ou est une terrasse.
Lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension**, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Dans la **zone inondable**, le premier plancher des constructions sera établi à 0,20 m au-dessus de la crue centennale. Cette disposition ne s'applique pas aux garages et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle aux extensions de construction.

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

### Ua 11.1 - Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
Les constructions principales, leurs annexes et leur clôture, doivent présenter une simplicité de volume ; les traitements des matériaux devront s'intégrer à l'environnement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées.

### Ua 11.2 - Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

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

### Ua 11.3 – Toitures

Lorsque les toitures comportent des pentes, elles devront être d'aspect traditionnel.
Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

### Ua 11.4 - Clôtures

**Murs de clôture repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Ces murs dont la localisation est précisée au document graphique doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

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

- les murs pleins en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m, mesurée par rapport au niveau de la voirie et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; ces murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu ;
- les murets en maçonnerie enduite surmontés ou non d'une grille métallique composée de barreaux verticaux et rectilignes, doublés ou non d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble devant être inférieure ou égale à 2 m ;

**Le long des limites séparatives :**

en tout point, la hauteur des clôtures mesurée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement devra être inférieure ou égale à 2 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et sera matérialisé ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Constructions à destination d'habitation**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé…) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

**Constructions à destination de bureau**

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

**Constructions à destination commerciale**

2 places de stationnement sont exigées pour les surfaces de vente inférieures à 100 $m^2$. En cas de dépassement du seuil des 100 $m^2$, 1 place de stationnement par tranche de 25 $m^2$ supplémentaire de surface de vente sera exigée.

Dans le **secteur Uac**, aucune place de stationnement n'est exigée.

**Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par chambre, le nombre total de places ne pouvant être inférieure à 2.

**Vélos**

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 $m^2$.

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

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

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

## Article Ua 14 supprimé

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

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

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

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

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

# Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit de la zone urbaine d'extension relativement récente, le secteur **Uba** étant un secteur moins perceptible.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (2° de l'article L. 123-1-5 III)…

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

1. les constructions à destination industrielle
2. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
3. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux
4. Dans la **zone inondable**, sont interdits :
   - tous les remblais ; cependant, les remblais justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés peuvent être autorisés sous réserve des autorisations nécessaires,
   - constructions dont l'implantation est susceptible de gêner l'écoulement des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant,
   - les caves, sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés.

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

1. Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance,
2. Les constructions à destination de commerce sont autorisées si elles sont implantées sur une unité foncière comportant une construction principale à destination d'habitat,
3. les constructions à destination d'entrepôts si elles sont implantées sur une unité foncière comportant une construction principale à destination d'habitat,
4. les dépôts de véhicules sont autorisés dans des bâtiments existants fermés,
5. le garage collectif de caravanes est autorisé dans des bâtiments existants fermés,
6. les affouillements et exhaussements du sol si leur hauteur mesurée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement est inférieure ou égale à 1 m,
7. les installations domestiques photovoltaïques ou solaires si elles sont disposées en toiture.

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

**Accès**

Les accès aux terrains doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagé et du trafic prévisible ;
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

Tout-terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies destinées à la circulation automobile devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

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

**Eau potable**

Chaque construction principale doit être raccordée au réseau public d'eau potable par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Électricité et téléphone**

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

**Réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.

Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

**Eaux usées**

Chaque construction principale doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Eaux pluviales**

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

En tout état de cause, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

## Article Ub 5 supprimé

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

- Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende *implantation obligatoire à l'alignement* : les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Les annexes, extensions, surélévations, améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.
- Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende *recul maximum des constructions principales* : aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux extensions. Les annexes, extensions,

surélévations, améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

- Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende *zone ædificandi* : aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 80 $m^2$. Les annexes, extensions, surélévations, améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.
- Autres cas : les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 7 m comptés par rapport à l'alignement ; toutefois, l'implantation à l'alignement sur au moins l'une des voies sera autorisée pour les constructions à édifier sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies. Lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à moins de 7 m, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

## Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.
Lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à moins de 3 m, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

## Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.
Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

## Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse. **Sauf dans le secteur Uba**, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

**Constructions principales dont la toiture comporte au moins deux pentes** : leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 8 m.
**Constructions principales couvertes d'une toiture terrasse** : leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 5 m.
La hauteur hors tout des **annexes** sera inférieure ou égale à 6 m si leur toiture présente au moins deux pentes ; elle sera inférieure ou égale à 3,5 m si leur toiture ne présente qu'une pente ou est une terrasse.
Lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension**, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Dans la **zone inondable**, le premier plancher des constructions sera établi à 0,20 m au-dessus de la crue centennale. Cette disposition ne s'applique pas aux garages et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle aux extensions de construction.

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

### Ub 11.1 - Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
Les constructions principales, leurs annexes et leur clôture, doivent présenter une simplicité de volumes ; les traitements des matériaux devront s'intégrer à l'environnement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées.

### Ub 11.2 - Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

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

### Ub 11.3 - Ua 11.3 – Toitures

Lorsque les toitures comportent des pentes, elles devront être d'aspect traditionnel.
Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

### Ub 11.4 - Clôtures

**Murs de clôture repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Ces murs dont la localisation est précisée au document graphique dont la localisation est précisée sur le document graphique, doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

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

- les murs pleins en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m mesurée par rapport au niveau de la voirie et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; ces murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu ;
- les murets en maçonnerie enduite surmontés ou non d'une grille métallique composée de barreaux verticaux et rectilignes, doublés ou non d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble devant être inférieure à 2 m ;

- les haies doublées ou non d'un grillage, la hauteur de l'ensemble devant être inférieure ou égale à 2 m.

**Le long des limites séparatives :**

en tout point, la hauteur des clôtures mesurée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement devra être inférieure ou égale à 2 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et sera matérialisé ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Constructions à destination d'habitation**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé…) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

**Constructions à destination de bureau**

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

**Constructions à destination commerciale**

2 places de stationnement sont exigées pour les surfaces de vente inférieures à 100 $m^2$. En cas de dépassement du seuil des 100 $m^2$, une place de stationnement par tranche de 25 $m^2$ supplémentaire de surface de vente sera exigée.

**Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 0,5 place par visiteur sans pouvoir être inférieure à 2.

**Vélos**

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 $m^2$.

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

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

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc… ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres…) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur arrachage, partiel ou total, pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## Article Ub 14 supprimé

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

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

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

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

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

# Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit de la zone urbaine destinée principalement aux équipements collectifs.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité…

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination agricole,
3. les constructions à destination d'entrepôts,
4. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.
5. Dans la **zone inondable**, sont interdits :
   - tous les remblais ; cependant, les remblais justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés peuvent être autorisés sous réserve des autorisations nécessaires,
   - constructions dont l'implantation est susceptible de gêner l'écoulement des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant,
   - les caves, sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés.

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

Article non réglementé.

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

**Accès**

Les accès aux terrains doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagé et du trafic prévisible ;
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

Tout-terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies destinées à la circulation automobile devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

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

**Eau potable**

Chaque construction principale doit être raccordée au réseau public d'eau potable par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Électricité et téléphone**

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

**Réseaux de communications électroniques**

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

**Eaux usées**

Chaque construction principale doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Eaux pluviales**

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

En tout état de cause, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

## Article Ue 5 supprimé

## Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques[i]

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

## Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à moins de 3 m, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

## Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.
Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

## Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.

**Constructions dont la toiture comporte au moins deux pentes** : leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 11 m.
**Constructions dont la toiture ne comporte ou couvertes en terrasse** : leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 9 m.
Lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension**, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

### Ue 11.1 - Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
Les constructions principales, leurs annexes et leur clôture, doivent présenter une simplicité de volumes ; les traitements des matériaux devront s'intégrer à l'environnement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées.

### Ue 11.2 – Toitures

Lorsque les toitures comportent des pentes, elles devront être d'aspect traditionnel.
Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

### Ue 11.3 - Clôtures

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

- les murs pleins en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m mesurée par rapport au niveau de la voirie et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ; ces murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu ;
- les murets en maçonnerie enduite surmontés ou non d'une grille métallique composée de barreaux verticaux et rectilignes, doublés ou non d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble devant être inférieure à 2 m ;
- les haies doublées ou non d'un grillage, la hauteur de l'ensemble devant être inférieure ou égale à 2 m.

**Le long des limites séparatives :**
en tout point, la hauteur des clôtures mesurée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement devra être inférieure ou égale à 2 m.

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

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

aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

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

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

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc… ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

## Article Ue 14 supprimé

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

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

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

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

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

# TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# AUX ZONES À URBANISER

# Chapitre IV - Règles applicables à la zone 1AU

Il s'agit de la zone à urbaniser, le secteur **1AUa** correspondant à l'opération de renforcement et d'embellissement du cœur de village, le secteur **1AUb** correspondant au lieu-dit La Pointe Colette.
Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions des articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité…

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

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

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

Sont admises sous réserve qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, projet urbain partenarial…) :

1. les opérations d'urbanisation à vocation principale d'habitat à condition :
   - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
   - et que les opérations soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
2. les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat :
   - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
   - et si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus ;
3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
4. les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

**Voirie**

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

Les voies destinées à la circulation automobile devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

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

**Eau potable**

Chaque construction principale doit être raccordée au réseau public d'eau potable par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Électricité et téléphone**

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

**Réseaux de communications électroniques**

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

**Eaux usées**

Chaque construction principale doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Eaux pluviales**

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

En tout état de cause, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

## Article 1AU 5 supprimé

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

**Constructions principales** :

**Dans le secteur 1AUa,** elles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises existantes, modifiées ou à créer. Tout point de la construction principale doit être situé à une distance égale ou inférieure à 20 m comptés à partir de l'alignement.
Pour les unités foncières ou les lots bordés par plusieurs voies et emprises publiques, ces prescriptions s'appliquent uniquement sur l'une des limites longeant la voie ou l'emprise publique.

Dans le **secteur 1AUb**, elles doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5m des voies et emprises existantes, modifiées ou à créer. Tout point de la construction principale doit être situé à une distance égale ou inférieure à 20 m comptés à partir de l'alignement.
Pour les unités foncières ou les lots bordés par plusieurs voies et emprises publiques, ces prescriptions s'appliquent uniquement sur l'une des limites longeant la voie ou l'emprise publique.

**Extensions et annexes** dont la surface de plancher est supérieure à 20 $m^2$ : elles doivent être entièrement incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir des points extérieurs de la construction principale.

**Annexes** dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 $m^2$ : elles doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 1 m.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :** ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

## Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

**Secteur 1AUa**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives ; lorsque la construction n'est pas implantée en contiguïté de la limite séparative, elle sera implantée en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

**Secteur 1AUb**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au plus des limites séparatives ; lorsque la construction n'est pas implantée en contiguïté de la limite séparatives, elle sera implantée en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

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

Article non réglementé.

## Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Secteur **1AUa** : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

Secteur **1AUb** : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

## Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

**Constructions principales dont la toiture comporte au moins deux pentes** : leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 8 m.
**Constructions principales couvertes d'une toiture terrasse** : leur hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 5 m.
La hauteur hors tout des **annexes** sera inférieure ou égale à 6 m si leur toiture présente au moins deux pentes et inférieure ou égale à 3,5 m si leur toiture ne présente une pente ou une terrasse.

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

### 1AU 11.1 - Prescriptions générales

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

### 1AU 11.2 - En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

### 1AU 11.3 - Clôtures

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

- les murs bahuts en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,00 m, surmontés ou non d'une grille métallique composée de barreaux verticaux et rectilignes l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ;
- les murs en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,70 m ; ils devront être traités de manière simple sans détail superflu
- les haies d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur limitée à 2 m.

**Le long des limites séparatives, les seules clôtures autorisées sont :**

- les haies doublées ou non d'un grillage, la hauteur de l'ensemble mesurée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement devant être inférieure ou égale à 2 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.
Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Constructions à destination d'habitation**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination, non compris les garages et leurs accès. De

plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé…) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

**Constructions à destination de bureau**

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

**Constructions à destination commerciale**

2 places de stationnement sont exigées pour les surfaces de vente inférieures à 100 m$^2$. En cas de dépassement du seuil des 100 m$^2$, 1 place de stationnement par tranche de 25 m$^2$ supplémentaire de surface de vente sera exigée.

**Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places et 0,5 place par chambre.

**Vélos**

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m$^2$.

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

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

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc… ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

## Article 1AU 14 supprimé

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

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

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

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

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

# TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# À LA ZONE AGRICOLE

# Chapitre V - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.
Le **secteur A*** correspond aux secteurs où existent des constructions à destination non agricole.

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

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

1. Dans la **zone inondable**, sont interdits :
   - tous les remblais ; cependant, les remblais justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés peuvent être autorisés sous réserve des autorisations nécessaires,
   - constructions dont l'implantation est susceptible de gêner l'écoulement des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant,
   - les caves, sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés.

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

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation à condition :
   - d'être nécessaires à l'activité agricole,
   - d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone (projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques…).

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

5. Les annexes et extensions sous réserve que l'emprise au sol totale après extension, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :
   - 120 $m^2$ si S est inférieure à 100 $m^2$,
   - 1,2 S si S est supérieure à l00 $m^2$,

   « S » étant l'emprise au sol totale (en $m^2$) existant avant toute extension à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
6. Le changement de destination à condition :
   - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini au lexique annexé au présent règlement,
   - et de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.

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

**Accès**

Les accès aux terrains doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
- des modes d'occupation du sol envisagé et du trafic prévisible ;
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;

- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies destinées à la circulation automobile devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

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

**Eau potable**

Chaque construction principale le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable par un branchement indépendant sur le réseau public.

**Électricité et téléphone**

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

**Réseaux de communications électroniques**

Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

## Article A 5 supprimé

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

### A 6.1 – Le long de l'autoroute

- Constructions agricoles, leurs annexes et extensions, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils devront être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'axe de la voie.
- Autres constructions : elles doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie.

### A 6.2 – Le long des autres voies

- Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m ; le long des routes départementales, les constructions principales doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m. Lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à une distance moindre, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Les annexes non accolées doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2,5 m comptés par rapport à l'alignement.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

## Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m ; lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à moins de 2 m, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle. De plus, par rapport aux zones urbaines et à urbaniser, les constructions d'une hauteur hors tout égale ou supérieure à 8 m devront être établies en retrait d'une distance au moins égale à 20 m.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

## Article A 9 Emprise au sol des constructions

Zone A : article non réglementé.
**Secteur A*** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain.

## Article A 10 Hauteur maximale des constructions

- À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, la hauteur des constructions pourra être limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.
- La hauteur des constructions ne dépassera pas 12 m mesurés à l'égout du toit ; cette hauteur limite ne concerne pas les superstructures du type élévateur etc. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.
- **Secteur A *** : la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 6 m ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.
- Dans la **zone inondable**, le premier plancher des constructions sera établi à 0,20 m au dessus de la crue centennale. Cette disposition ne s'applique pas aux garages et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle aux extensions de construction.

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

**Prescriptions générales**

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

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

**Façades et toitures**

Elles devront être de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

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

Article non réglementé.

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

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

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

## Article A 14 supprimé

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

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

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

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

Article non réglementé.

# TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# À LA ZONE NATURELLE

# Chapitre VI - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de la biodiversité.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (2° de l'article L. 123-1-5 III)…
Le **secteur N*** correspond aux parties du territoire où l'évolution du bâti existant est permise.
Le **secteur Nj** correspond aux fonds de parcelles occupés par des jardins d'agrément ou utilitaires.

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

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

Dans la **zone inondable**, sont en plus interdits :

- tous les remblais ; cependant, les remblais justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés peuvent être autorisés sous réserve des autorisations nécessaires,
- constructions dont l'implantation est susceptible de gêner l'écoulement des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant,
- les caves, sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés.

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

1. Les constructions à destination agricole telles que les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40 $m^2$ et qu'elles soient ouvertes au moins sur un côté.
2. Les ouvrages techniques (exemple : station d'épuration, transformateur…) s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou aux ouvrages hydrauliques, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

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

4. Les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation si leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, est inférieure ou égale à 40 $m^2$.
5. Les serres si leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, est inférieure ou égale à 12 $m^2$.
6. Les abris de jardin si leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, est inférieure ou égale à 12 $m^2$.
7. Les piscines.

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

8. Les aires de jeux et de sport si elles sont ouvertes au public ;
9. les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
10. Les annexes et extensions sous réserve que l'emprise au sol totale après extension, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :
    - 120 $m^2$ si S est inférieure à 100 $m^2$,
    - 1,2 S si S est supérieure à l00 $m^2$,
    « S » étant l'emprise au sol totale (en $m^2$) existant avant toute extension à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
11. Le changement de destination à condition :

- de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini au lexique annexé au présent règlement,
- et de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.

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

**Accès**

Les accès aux terrains doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies destinées à la circulation automobile devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 m.

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

Article non réglementé.

## Article N5 supprimé

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

### N 6.1 – Le long de l'autoroute

- Constructions agricoles, leurs annexes et extensions, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils devront être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'axe de la voie.
- Autres constructions : elles doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie.

### N 6.2 – Le long des autres voies

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m comptés par rapport à l'alignement. Lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à une distance moindre, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

## Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. Lorsqu'il s'agit d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou d'annexes accolées à des constructions existantes implantées à moins de 2 m, dans ce cas la construction peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

## Article N9 Emprise au sol des constructions

**Zone N** : article non réglementé.
**Secteurs Nj et N*** : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article N10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions ne dépassera pas 6 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.
**Secteur Nj** : la hauteur hors tout des constructions est fixée à 3,5 m ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.
Dans la **zone inondable**, le premier plancher des constructions sera établi à 0,20 m au dessus de la crue centennale. Cette disposition ne s'applique pas aux garages et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle aux extensions de construction.

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

### N 11.1 - Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception fait pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

### N 11.2 - Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions,

respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles à pureau plat de tons nuancés…), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

**N 11.3 - Clôtures**

**Murs de clôture repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Ces murs dont la localisation est précisée au document graphique, doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

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

- les murs en maçonnerie enduite surmontés ou non d'une grille en fer composée de barreaux verticaux et rectilignes, doublés ou non d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble devant être inférieure ou égale à 2 m ; ces murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu
- les haies doublées ou non d'un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m

**Le long des limites séparatives, les seules clôtures autorisées sont :**

- les haies doublées ou non d'un grillage, leur hauteur mesurée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement devra être inférieure ou égale à 2 m.

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

Article non réglementé.

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

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

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc…

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres…) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur arrachage, partiel ou total, pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## Article N14 supprimé

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

*******

# Annexe 1
# Lexique définissant certains termes utilisés

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

## Occupations et utilisations des sols

**Construction**

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

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

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

**Annexe**

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

**Extension**

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

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

**Façade**

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

**Pignon**

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

### Destination/affectation

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

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

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

**La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction.** Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune

base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

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

## Catégories de destinations

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt,
- constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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

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

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

## Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

## Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-23 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager :

- les lotissements ;
- les divisions de propriétés foncières
- les remembrements ;
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les coupes ou abattages d'arbres ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7º de l'article L. 123-1-5 ;

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports.

### Patrimoine

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume…. Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX$^{e}$ couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère… constituent du *bâti à valeur patrimoniale*.

Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

### Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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

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

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

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

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

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

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

**Permis groupé : l**e permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

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

**Voies**

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

**Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

**Accès**

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

**Alignement**

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

**Limite séparative**

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

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

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

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

**Baies et jours** :

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

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

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

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

# Emprise au sol des constructions

**Emprise au sol d'une construction**

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

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

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

# Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

# Espaces libres et plantations

**Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche pas les coupes et abattages sous réserve d'autorisation préalable.

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

L'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L’article R421-23 du code de l’urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l’urbanisme, de l’habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d’Angers*.

**********