

# PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE POIGNY-LA-FORET

## REGLEMENT ECRIT

Arrêté le 12 mars 2014

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 27 mars 2015

PIECE DU PLU

5



# Sommaire

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Sommaire .....                                                                                                        | 2         |
| Avant-propos.....                                                                                                     | 3         |
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                                                    | <b>4</b>  |
| CHAPITRE 1 : ZONE UA .....                                                                                            | 6         |
| CHAPITRE 2 : ZONE UB .....                                                                                            | 17        |
| CHAPITRE 3 : ZONE UC .....                                                                                            | 28        |
| CHAPITRE 4 : ZONE UE.....                                                                                             | 40        |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>                                                 | <b>48</b> |
| CHAPITRE 1 : ZONE 1AU .....                                                                                           | 49        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                                                 | <b>58</b> |
| CHAPITRE 1 : ZONE A.....                                                                                              | 59        |
| <b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>                                  | <b>69</b> |
| CHAPITRE 1 : ZONE N.....                                                                                              | 70        |
| <b>ANNEXES.....</b>                                                                                                   | <b>79</b> |
| ANNEXE N°1 : DEFINITIONS .....                                                                                        | 80        |
| ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT .....                                             | 83        |
| ANNEXE N°3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES.....                                                         | 86        |
| ANNEXE N°4: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL .....                            | 88        |
| ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR...                                     | 91        |
| ANNEXE N°6: PRESCRIPTIONS ASSOCIEES AU NOYAU HISTORIQUE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2° DU CU ..... | 92        |
| ANNEXE N°7: CONES DE VUES ET AUTRES ESPACES OUVERTS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2° .....          | 95        |
| ANNEXE N°8: ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2° .....                                 | 95        |
| ANNEXE N°9: ENSEMBLES PRAIRIAUX D'INTERET ECOLOGIQUE A CONFORTER DELIMITES AU TITRE DU L123-1-5-III 2° .....          | 96        |
| ANNEXE N°10: MARES PROTEGEES AU TITRE DU L123-1-5-III 2° .....                                                        | 96        |
| ANNEXE N°11: BATIMENTS ET QUARTIERS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2° .....                          | 97        |

# Avant-propos

---

Les schémas et modélisations inclus dans le présent règlement ont uniquement une valeur illustrative. Ils ont pour but de faciliter la compréhension des règles écrites des différents articles, mais n'ont pas de valeur réglementaire. En cas de difficultés d'interprétation, seule les règles écrites sont à prendre en compte.

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## TISSU AGGLOMERE ANCIEN

### CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UA correspond au bâti ancien du village, caractérisé par ses constructions implantées en pignon ou sous forme de courée et par un habitat relativement dense, associé à des jardins parfois importants.

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre village. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Conditions générales :*

La démolition des éléments bâtis repérés nommément ou inclus dans le noyau historique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis dans les espaces paysagers protégés et à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Le délai maximal pour la reconstruction est limité à 5 ans.

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Les constructions sont interdites à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique au titre du L130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création d'annexes légères, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'accès sur une piste cyclable ou un chemin pédestre est interdite.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

#### 3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 4.2. Assainissement - Eaux usées :

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### 4.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le schéma directeur d'assainissement (soit un débit de fuite de 1L/s/ha pour une surface imperméabilisée inférieure à 500m<sup>2</sup> et pour une pluie de retour décennale). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### 4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### 4.5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

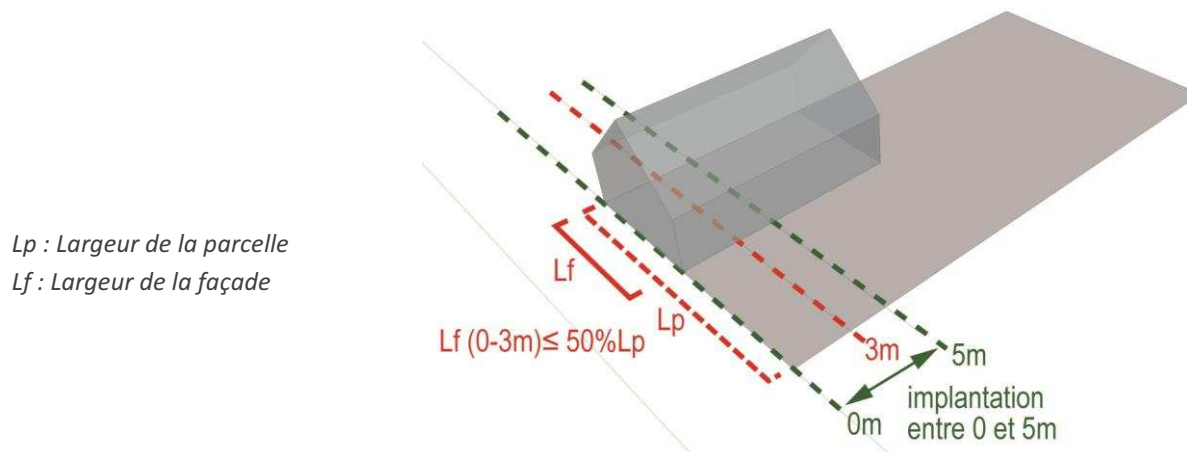
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 5 mètres maximum.

Le linéaire de façade construit dans une bande de 0 à 3m par rapport à l'alignement ne doit pas dépasser 50% du linéaire de l'unité foncière donnant sur les voies publiques.

L'implantation avec un retrait supérieur à 5 mètres n'est autorisée que pour des extensions ou adjonctions aux constructions existantes sur l'unité foncière et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### SCHEMA EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'UTILITES



#### ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative :

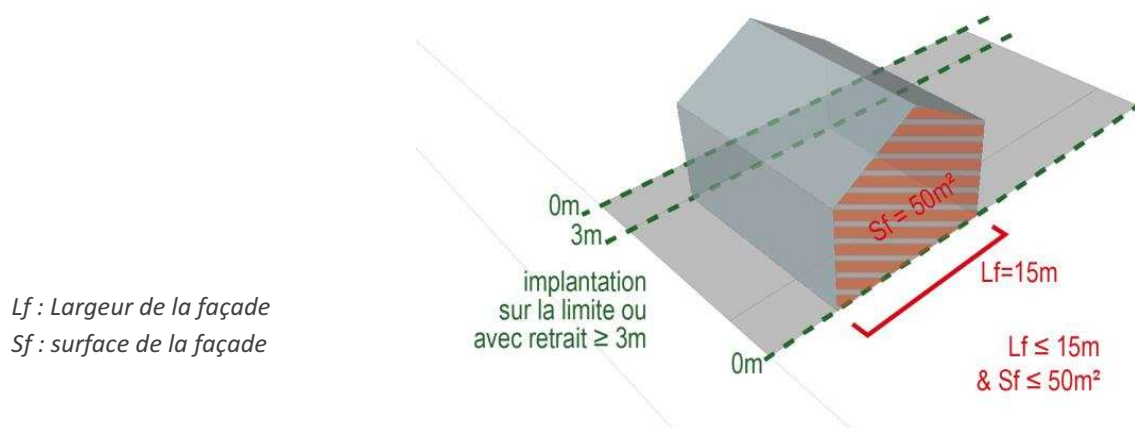
- la façade implantée en limite ne pourra excéder 15m de longueur et 50m<sup>2</sup> de surface pour chaque limite séparative ; lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, les surfaces et les longueurs de façade sur la limite séparative sont additionnées
- lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut s'implanter sur la totalité de ce pignon sans restriction de surface, ou bien appliquer la règle générale (max. 50m<sup>2</sup>).

En cas d'implantation en retrait :

- La marge de reculement au moins égale à 3 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Toutefois, pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

#### SCHEMA EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



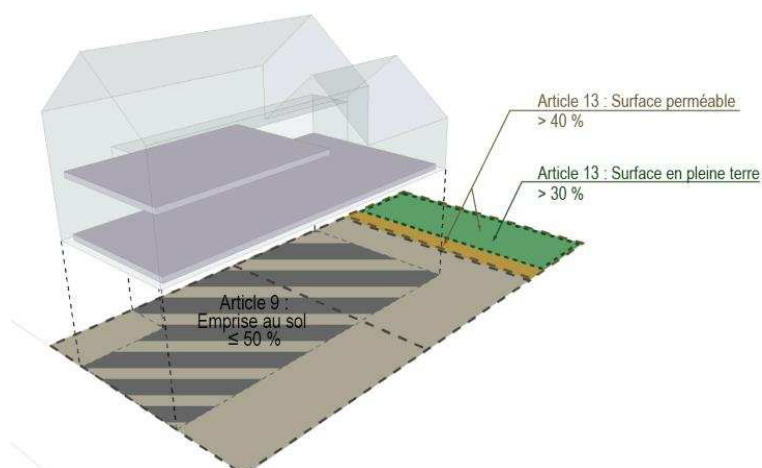
## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

### **SCHEMA EXPLICATIF DU PRINCIPE D'EMPRISE AU SOL**



## **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), et au point le plus haut de la construction (faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

### **Hauteur maximale des constructions :**

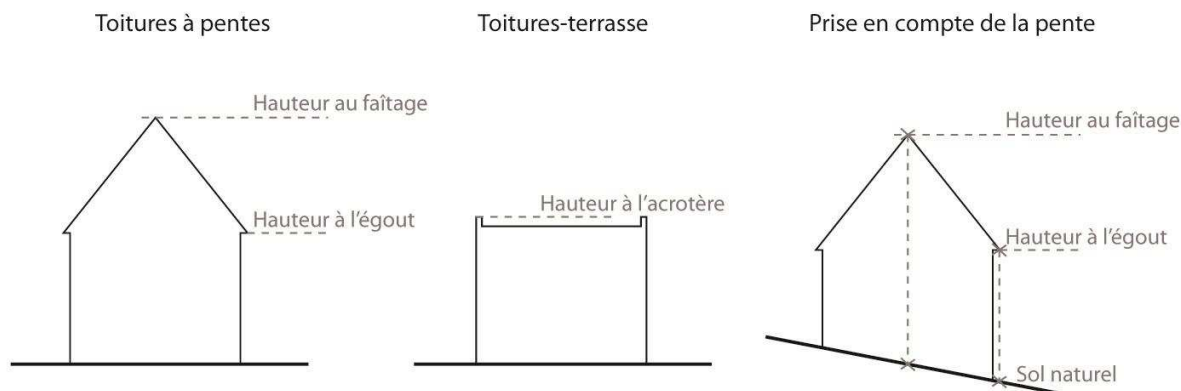
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture ;
- 6,5 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au faitage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

## CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6 pour ce secteur au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

#### Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.). La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte). Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, grange, villa, etc.).

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra

être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier, et les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays (meulière), doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés et clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture de type agricole
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places pour les constructions d'une surface comprise entre 50m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>. Au-delà de 150m<sup>2</sup>, il sera prévu une place supplémentaire par tranche même incomplète de 50m<sup>2</sup>. Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte (elle peut être comprise ou non dans la construction ou une annexe).

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

ou

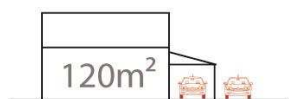
- 1 place par tranche commencée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

En l'absence de renseignement sur le nombre de logement créés, la règle définie par rapport à la surface de plancher sera systématiquement appliquée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

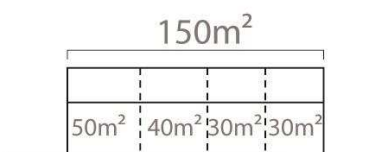
### CALCUL DES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENTS

Exemple 1 :  
Maison individuelle  
entre 50m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>



**2 PLACES** de stationnement  
dont une couverte (close ou  
non close au choix).

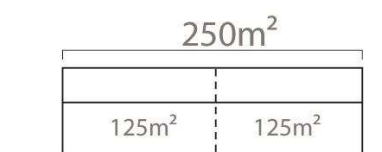
Exemple 2 :  
Opération de 4 petits  
logements groupés



Méthode 1 :  
4 log. x 2 places = 8 places  
**ou**  
Méthode 2 :  
4 tranches de 40m<sup>2</sup> = 4 places

**>>> 4 PLACES MINIMUM**

Exemple 3 :  
Deux grandes maisons  
mitoyennes



Méthode 1 :  
2 log. x 2 places = 4 places  
**ou**  
Méthode 2 :  
7 tranches de 40m<sup>2</sup> = 7 places

**>>> 4 PLACES MINIMUM**

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Au moins 40% du terrain d'assiette de la construction devra être perméable. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisée sont assimilées à des surfaces perméables pour l'application de cette règle.

Au moins 25% du terrain d'assiette de la construction devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement pose un problème de sécurité ou qu'il ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES****ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

**ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## CHAPITRE 2 : ZONE UB

### TISSU AGGLOMERE RECENT

#### **CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune de POIGNY LA FORET. Ces extensions se sont développées de manière linéaire le long des voies. Il s'agit de permettre une densification sur les franges bâties et non en profondeur.

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Conditions générales :**

La démolition des éléments bâtis repérés nommément ou inclus dans le noyau historique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis dans les espaces paysagers protégés et à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Le délai maximal pour la reconstruction est limité à 5 ans.

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle..

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Les constructions sont interdites à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique au titre du L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique
- Les constructions agricoles de types abris pour chevaux à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare et qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés).
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création d'annexes légères, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'accès sur une piste cyclable ou un chemin pédestre est interdite.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

#### 3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 4.2. Assainissement - Eaux usées :

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le schéma directeur d'assainissement (soit un débit de fuite de 1L/s/ha pour une surface imperméabilisée inférieure à 500m<sup>2</sup> et pour une pluie de retour décennale). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

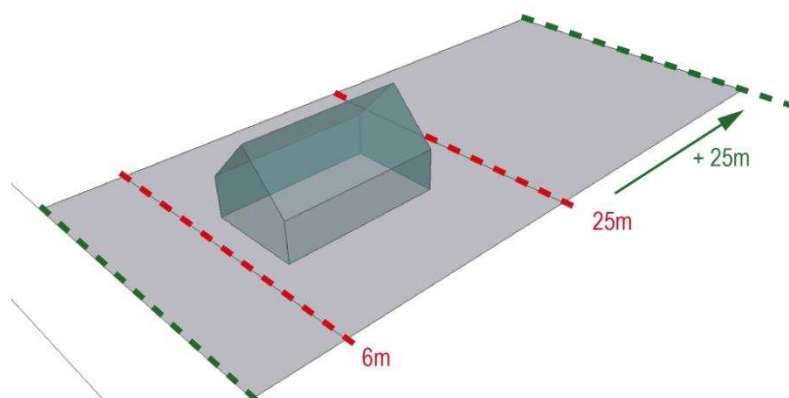
Non réglementé.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

L'implantation au-delà des 25 mètres est autorisée pour des extensions ou adjonctions aux constructions existantes sur l'unité foncière et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SCHEMA EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



### ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative :

- la façade implantée en limite ne pourra excéder 10m de longueur et 50m<sup>2</sup> de surface pour chaque limite séparative ; lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, les surfaces et les longueurs de façade sur la limite séparative sont additionnées
- lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut s'implanter sur la totalité de ce pignon sans restriction de surface, ou bien appliquer la règle générale (max. 50m<sup>2</sup>).

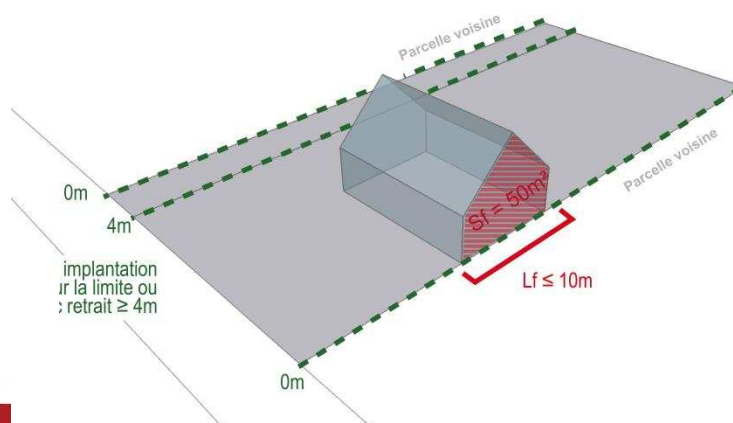
En cas d'implantation en retrait :

- En observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.
- Cette distance est portée à 8 mètres dans le cas de façade comprenant des baies à une hauteur supérieure à 3 mètres. Les ouvertures en toiture dont la base du vitrage est située à moins d'1,5 mètre sous le niveau du faîtage ne sont pas prises en compte.
- Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 8 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

### SCHEMA EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



*Lf* : Largeur de la façade

*Sf* : surface de la façade

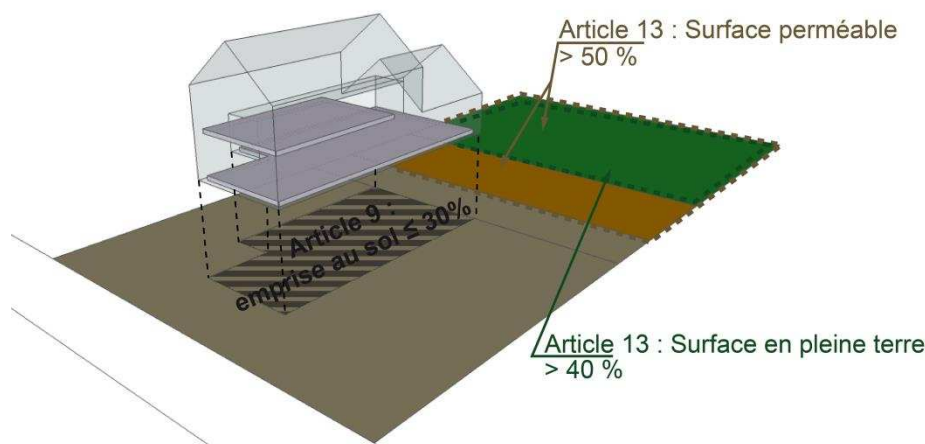
## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être d'au moins 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article. L'emprise au sol peut être majorée de 5% pour les constructions majoritairement destinées à l'hébergement hôtelier.

### **SCHEMA EXPLICATIF DU PRINCIPE D'EMPRISE AU SOL**



## **ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

### **Hauteur maximale des constructions :**

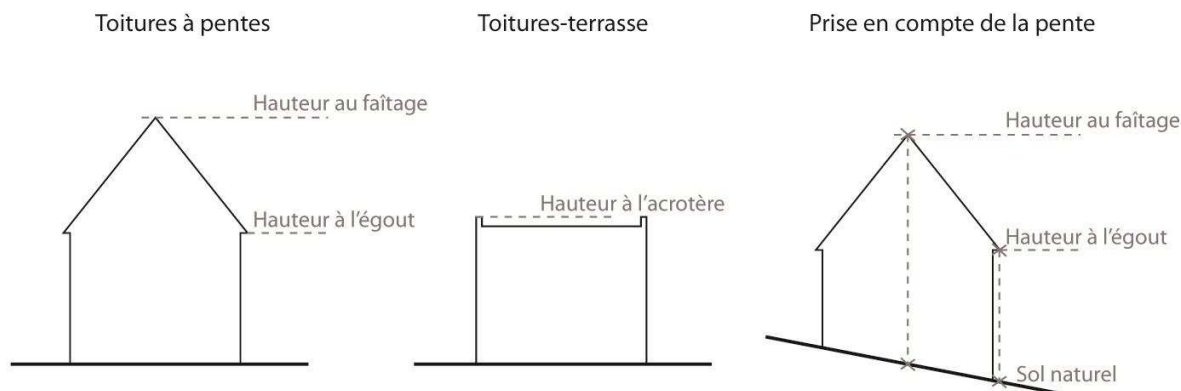
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture ;
- 6,5 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au faitage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

## CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6 pour ce secteur au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

#### Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.). La couverture des constructions des habitations et des

bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte). Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, grange, villa, etc.).

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnerie d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. À l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés

lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier, et les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays (meulière), doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés et clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture de type agricole
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places pour les constructions d'une surface comprise entre 50m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>. Au-delà de 150m<sup>2</sup>, il sera prévu une place supplémentaire par tranche même incomplète de 50m<sup>2</sup>. Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte (elle peut être comprise ou non dans la construction ou une annexe).

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

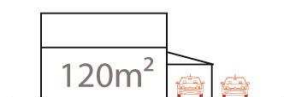
ou

- 1 place par tranche commencée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

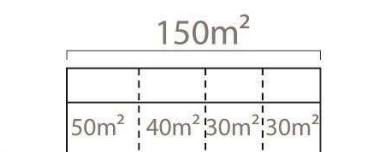
### CALCUL DES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENTS

Exemple 1 :  
Maison individuelle  
entre 50m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>



**2 PLACES** de stationnement dont une couverte (close ou non close au choix).

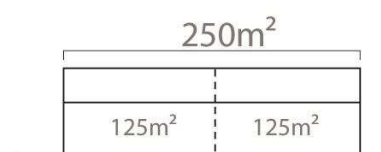
Exemple 2 :  
Opération de 4 petits  
logements groupés



Méthode 1 :  
4 log. x 2 places = 8 places  
**ou**  
Méthode 2 :  
4 tranches de 40m<sup>2</sup> = 4 places

>>> **4 PLACES MINIMUM**

Exemple 3 :  
Deux grandes maisons  
mitoyennes



Méthode 1 :  
2 log. x 2 places = 4 places  
**ou**  
Méthode 2 :  
7 tranches de 40m<sup>2</sup> = 7 places

>>> **4 PLACES MINIMUM**

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Au moins 50% du terrain d'assiette de la construction devra être perméable. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables pour l'application de cette règle.

Au moins 35% du terrain d'assiette de la construction devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement pose un problème de sécurité ou qu'il ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

#### **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# CHAPITRE 3 : ZONE UC

## TISSU D'HABITAT DIFFUS

### CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat diffus de la commune, qui se sont constitués au fil du temps avec des tailles de parcelles et des logiques d'implantations variées (parallèle des voies, en implantation libre en milieu de parcelle, en second rideau, etc.). La densité y est globalement très faible.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Conditions générales :*

La démolition des éléments bâtis repérés nommément ou inclus dans le noyau historique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis dans les espaces paysagers protégés et à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Le délai maximal pour la reconstruction est limité à 5 ans.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. La RD 936 fait l'objet d'un classement de catégorie 3, engendrant une bande de protection de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Les constructions sont interdites à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique au titre du L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions agricoles de types abris pour chevaux à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare et qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés).
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création d'annexes légères, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'accès sur une piste cyclable ou un chemin pédestre est interdite.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

#### 3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 4.2. Assainissement - Eaux usées :

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le schéma directeur d'assainissement (soit un débit de fuite de 1L/s/ha pour une surface imperméabilisée inférieure à 500m<sup>2</sup> et pour une pluie de retour décennale). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

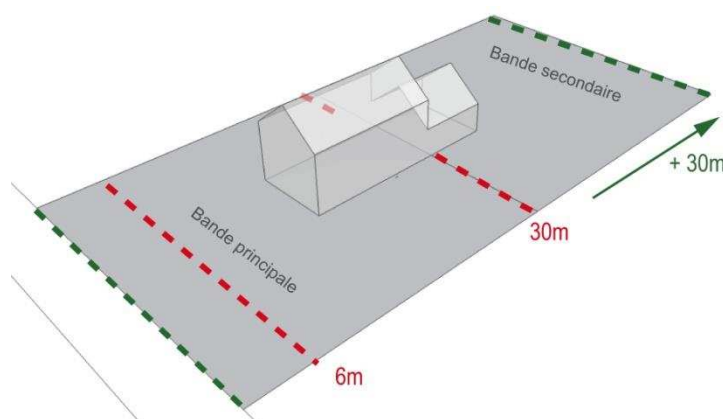
Soit dans une bande dite « principale », comprise entre 6 et 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Soit au-delà de 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier, dans la bande d'implantation dite « secondaire ».

L'implantation en-deçà de 6 mètres est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante, sans aggravation vers l'alignement. Néanmoins, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

### ***SCHEMA EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***



## **ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Cette distance est portée à 8 mètres :

- dans le cas de façade comprenant des baies à une hauteur supérieure à 3 mètres. Les ouvertures en toiture dont la base du vitrage est située à moins d'1,5 mètre sous le niveau du faîtage ne sont pas prises en compte. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 8 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.
- Dans le cas des limites n'aboutissant pas aux voies. Quelle que soit la configuration de la parcelle, au moins une limite devra être identifiée comme faisant l'objet d'un recul minimal de 8 mètres.

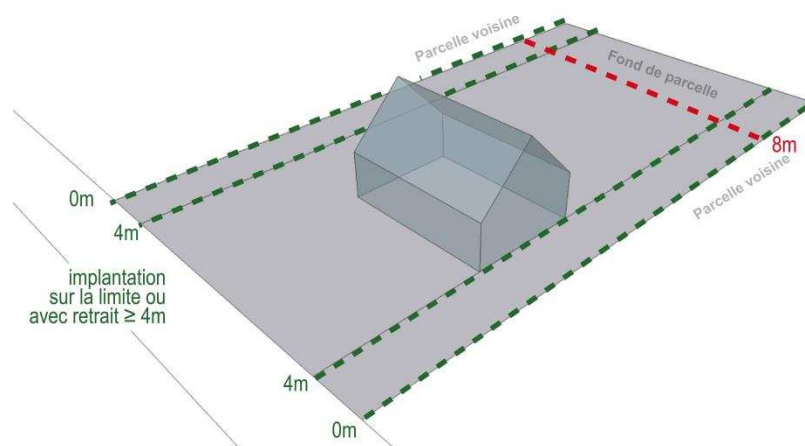
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

## ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être d'au moins 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation.

### SCHEMA EXPLICATIF DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



## ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

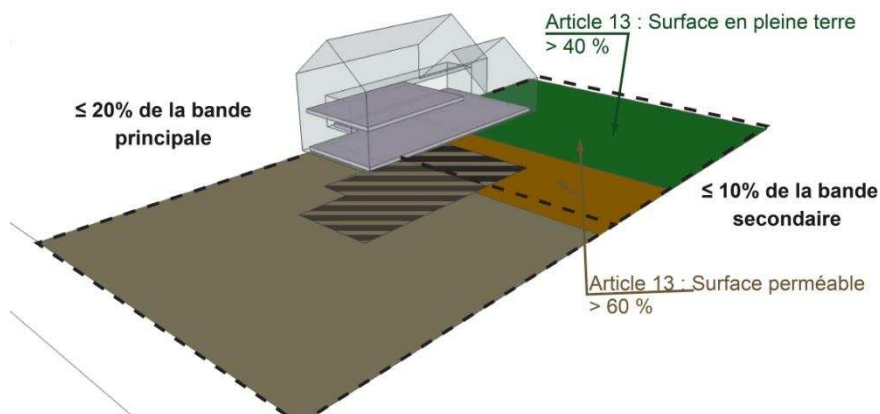
L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande de constructibilité principale plus 10% de la surface comprise dans la bande de constructibilité secondaire. Ces bandes de constructibilité sont définies à l'article UC6. L'emprise au sol peut être majorée de 5% pour les constructions majoritairement destinées à l'hébergement hôtelier.

L'emprise au sol des constructions comprises dans la bande de constructibilité secondaire ne peut dépasser 10% de la superficie du terrain d'assiette compris dans cette bande.

En revanche, l'ensemble de l'emprise au sol disponible sur l'unité foncière peut être utilisée dans la bande principale.

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

### SCHEMA EXPLICATIF DU PRINCIPE D'EMPRISE AU SOL



## ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

### Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder dans la bande principale :

- 6 mètres à l'égout de toiture ;
- 6,5 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au faîtage.

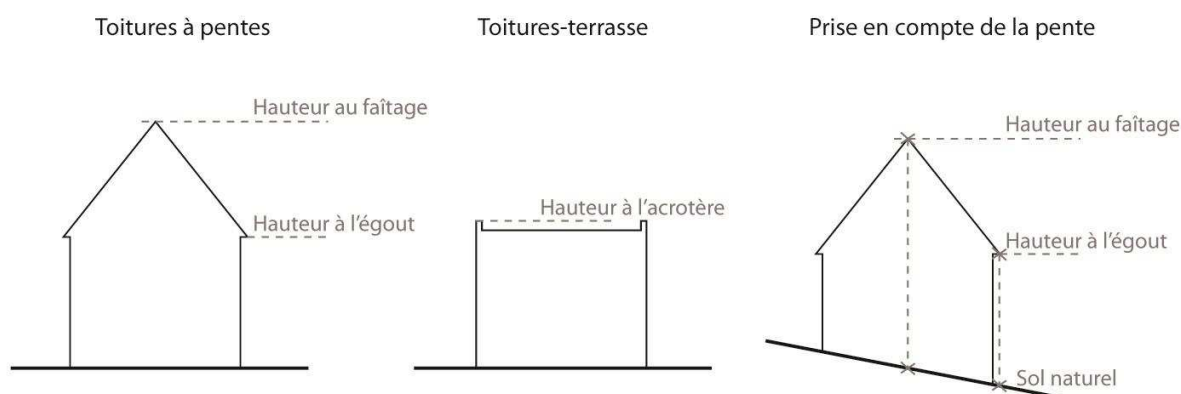
Dans la bande secondaire, la hauteur est limitée à :

- 3 mètres à l'égout de toiture ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 6 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteurs ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

### CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6 pour ce secteur au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

### **Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.). La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte). Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, grange, villa, etc.).

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de

couleur sombre, les panneaux en bois tressés et clôtures en échalas de châtaignier, et les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays (meulière), doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés et clôture en échalas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture de type agricole
- Clôture en échalas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places pour les constructions d'une surface comprise entre 50m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>. Au-delà de 150m<sup>2</sup>, il sera prévu une place supplémentaire par tranche même incomplète de 50m<sup>2</sup>. Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte (elle peut être comprise ou non dans la construction ou une annexe).

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

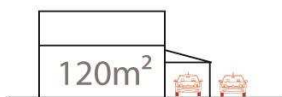
ou

- 1 place par tranche commencée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

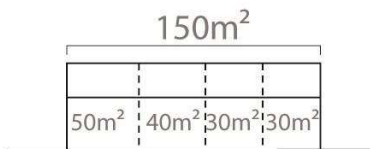
## CALCUL DES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENTS

Exemple 1 :  
Maison individuelle  
entre 50m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>



**2 PLACES** de stationnement  
dont une couverte (close ou  
non close au choix).

Exemple 2 :  
Opération de 4 petits  
logements groupés



Méthode 1 :  
4 log. x 2 places = 8 places  
**ou**  
Méthode 2 :  
4 tranches de 40m<sup>2</sup> = 4 places  
  
**>>> 4 PLACES MINIMUM**

Exemple 3 :  
Deux grandes maisons  
mitoyennes



Méthode 1 :  
2 log. x 2 places = 4 places  
**ou**  
Méthode 2 :  
7 tranches de 40m<sup>2</sup> = 7 places  
  
**>>> 4 PLACES MINIMUM**

### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Au moins 60% du terrain d'assiette de la construction devra être perméable. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisée sont assimilées à des surfaces perméables pour l'application de cette règle.

Au moins 40% du terrain d'assiette de la construction devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement pose un problème de sécurité ou qu'il ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### **ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# CHAPITRE 4 : ZONE UE

## SITES D'EQUIPEMENTS D'INTERET PUBLIC

### CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UE correspond au site de la salle des fêtes, à la partie artificialisée et bâtie du pôle sportif et au secteur entourant la maison de retraite. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### *Conditions générales :*

La démolition des éléments bâtis repérés nommément ou inclus dans le noyau historique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis dans les espaces paysagers protégés et à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Le délai maximal pour la reconstruction est limité à 5 ans.

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les constructions destinées à l'industrie,;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier, à un usage de bureaux ou d'entrepôt, autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Les constructions sont interdites à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique au titre du L130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au logement, à l'hébergement hôtelier ou à un usage de bureaux ou d'entrepôt à condition d'être directement liées à la structure de maison de retraite existante ou à un ou des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus concomitamment.
- Les constructions agricoles de types abris pour chevaux à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare et qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés).
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, sont également autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes, en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.
- La création d'annexes légères, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU et dans la limite des autres dispositions du règlement de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'accès sur une piste cyclable ou un chemin pédestre est interdite.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

#### 3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 4.2. Assainissement - Eaux usées :

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### 4.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le schéma directeur d'assainissement (soit un débit de fuite de 1L/s/ha pour une surface imperméabilisée inférieure à 500m<sup>2</sup> et pour une pluie de retour décennale). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### 4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### 4.5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

## ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 1 mètre minimum.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limite séparative de propriété.
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

**ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

**ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6 pour ce secteur au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

**Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.). La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte). Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

### **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.

- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier, et les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays (meulière), doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés et clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture de type agricole
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les arbres abattus seront compensés par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES****ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

**ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

## CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble, qui doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par le PLU.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### *Conditions générales :*

La démolition des éléments bâtis repérés nommément ou inclus dans le noyau historique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5-III 2° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

### *Sont autorisés :*

- Sous réserve du respect des objectifs de préservation du talus définis par l'orientation d'aménagement, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'accès sur une piste cyclable ou un chemin pédestre est interdite.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

#### 3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 4.2. Assainissement - Eaux usées :

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le schéma directeur d'assainissement (soit un débit de fuite de 1L/s/ha pour une surface imperméabilisée inférieure à 500m<sup>2</sup> et pour une pluie de retour décennale). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### 4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul d'un mètre minimum.

Le linéaire de façade construit dans une bande de 0 à 3m par rapport aux voies publiques existantes ne doit pas dépasser 50% du linéaire de l'unité foncière donnant sur les voies publiques.

### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative :

- la façade implantée en limite ne pourra excéder 15m de longueur et 50m<sup>2</sup> de surface pour chaque limite séparative ; lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur une même unité foncière, les surfaces et les longueurs de façade sur la limite séparative sont additionnées
- lorsqu'une façade aveugle de la propriété voisine est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle peut s'implanter sur la totalité de ce pignon sans restriction de surface, ou bien appliquer la règle générale (max. 50m<sup>2</sup>).

En cas d'implantation en retrait :

- La marge de reculement au moins égale à 3 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

#### **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après achèvement des travaux de terrassement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

##### **Hauteur maximale des constructions :**

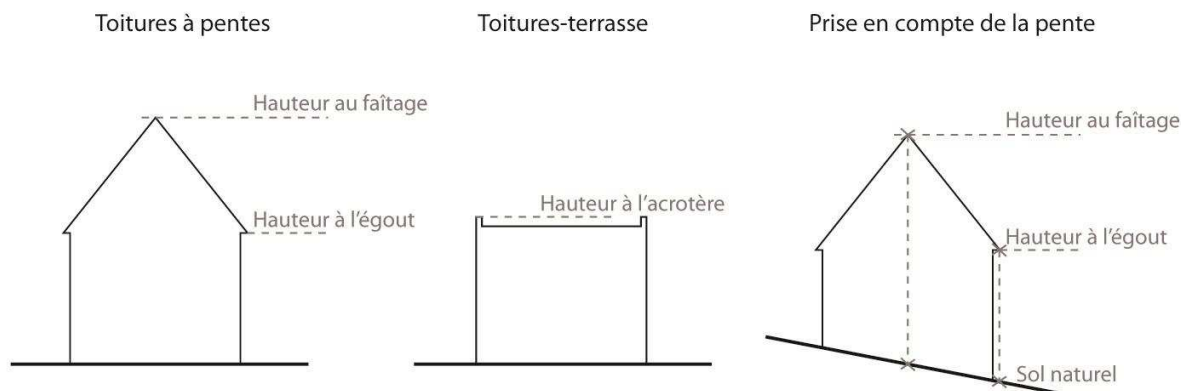
La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture ;
- 6,5 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au faîtage.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

## CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6 pour ce secteur au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

#### Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles.

Les constructions doivent former une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.). La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte). Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

## **Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays (meulière), permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.
- Dans les secteurs diffus peu denses ou à proximité immédiate des espaces agricoles et naturels, sont en plus autorisés les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, les panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier, et les clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays (meulière), doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales.

- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole
- Panneaux en bois tressés et clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture de type agricole
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places pour les constructions d'une surface comprise entre 50m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>. Au-delà de 150m<sup>2</sup>, il sera prévu une place supplémentaire par tranche même incomplète de 50m<sup>2</sup>. Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte (elle peut être comprise ou non dans la construction ou une annexe).

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

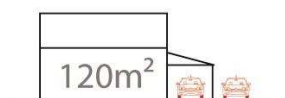
En l'absence de renseignement sur le nombre de logement créés, la règle définie par rapport à la surface de plancher sera systématiquement appliquée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne

devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

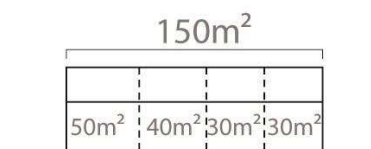
### CALCUL DES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENTS

Exemple 1 :  
Maison individuelle  
entre 50m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>



**2 PLACES** de stationnement  
dont une couverte (close ou  
non close au choix).

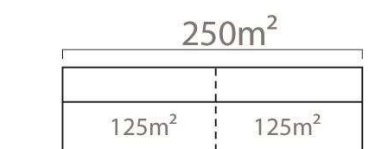
Exemple 2 :  
Opération de 4 petits  
logements groupés



Méthode 1 :  
4 log. x 2 places = 8 places  
**ou**  
Méthode 2 :  
4 tranches de 40m<sup>2</sup> = 4 places

>>> **4 PLACES MINIMUM**

Exemple 3 :  
Deux grandes maisons  
mitoyennes



Méthode 1 :  
2 log. x 2 places = 4 places  
**ou**  
Méthode 2 :  
7 tranches de 40m<sup>2</sup> = 7 places

>>> **4 PLACES MINIMUM**

### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Au moins 30% du terrain d'assiette de la construction devra être perméable. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisée sont assimilées à des surfaces perméables pour l'application de cette règle.

Au moins 20% du terrain d'assiette de la construction devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# CHAPITRE 1 : ZONE A

## CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### *Conditions générales :*

La démolition des éléments bâtis repérés nommément ou inclus dans le noyau historique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis dans les espaces paysagers protégés et à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Le délai maximal pour la reconstruction est limité à 5 ans.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. La RD 936 fait l'objet d'un classement de catégorie 3, engendrant une bande de protection de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

## **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole et des autres constructions autorisées à l'article 2.

Sont notamment également interdits :

- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Les constructions sont interdites à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique au titre du L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes :
  - qu'elles correspondent au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement ;
  - qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments agricoles existants ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- Les constructions agricoles de types abris pour chevaux à condition qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et à raison d'une densité maximale de 1 abri par hectare, qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles et qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.

### **Pour les constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-II 6° du CU :**

- Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre, par l'ampleur des activités projetées ou par les travaux qu'elles nécessitent, l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et à condition que les locaux et volumes soient destinés :
  - aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - à un usage d'hébergement hôtelier.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du

PLU. A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, l'extension mesurée sera réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers le massif.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'accès sur une piste cyclable ou un chemin pédestre est interdite.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

#### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### **4.2. Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques ou professionnels, doivent être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le schéma directeur d'assainissement (soit un débit de fuite de 1L/s/ha pour une surface imperméabilisée inférieure à 500m<sup>2</sup> et pour une pluie de retour décennale). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5. Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 mètres des voies existantes ou prévues ;

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante, dans les limites fixées par les autres articles du règlement.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Pour les constructions à usage agricole**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 30 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées soit :

- sur une des limites séparatives de propriété. Dans ce cas, la ou les façades implantées sur la limite séparative ne pourront excéder 10m de longueur et 50m<sup>2</sup> de surface cumulées sur l'unité foncière ;
- en observant une marge de recule au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative. Cette distance est portée à 8 mètres dans le cas de façade comprenant des baies à une hauteur supérieure à 3 mètres. Les ouvertures en toiture dont la base du vitrage est située à moins d'1,5 mètre sous le niveau du faîtage ne sont pas prises en compte. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 8 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de recule existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur :

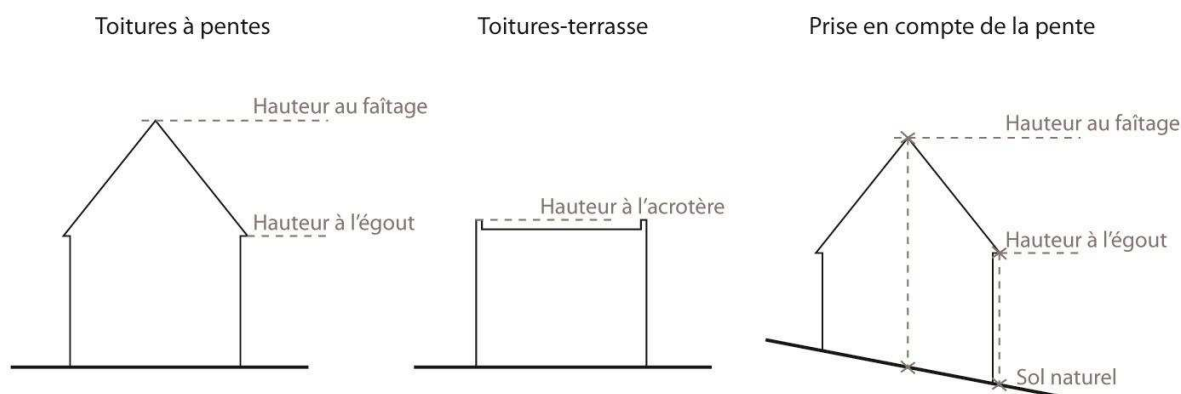
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole et 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

### CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6 pour ce secteur au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

### **Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes et.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisis dans la rubrique « Bâtiments agricoles » du Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement. Les teintes sombres seront préférées en lisière de forêt et les plus claires au sein des clairières.

Les abris pour chevaux et autres édicules seront conçus comme des constructions légères et démontables en bois, ouverte sur au moins un côté, sans fondations (pose sur plots), sans plancher ni dalle coulée. Elles devront être implantées de façon à limiter l'impact sur le paysage et l'environnement.

### **Implantations, volumes, façades et toitures des autres constructions et extensions**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.). La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte). Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, grange, villa, etc.).

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments et le plus discrètement et le plus harmonieusement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampart de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

Les types de traitements suivants sont autorisés, sous réserve d'être nécessaire et justifiée par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture agricole
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, pour assurer une continuité bâtie, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en terre ou en pierre de pays (meulière). Ils peuvent être doublés d'une haie arbustive d'essences locales.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique, y compris pour les établissements privés recevant du public.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les arbres abattus seront compensés par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

# CHAPITRE 1 : ZONE N

## CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend un secteur Ne qui correspond aux terrains sportifs et équipements publics.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### *Conditions générales :*

La démolition des éléments bâtis repérés nommément ou inclus dans le noyau historique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis dans les espaces paysagers protégés et à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable et doivent respecter les prescriptions définies au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU à l'annexe correspondante.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, en application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Le délai maximal pour la reconstruction est limité à 5 ans.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. La RD 936 fait l'objet d'un classement de catégorie 3, engendrant une bande de protection de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

**ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone N et Ne, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Sont notamment également interdits :

- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

De plus, à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle construction est interdite en dehors des sites urbains constitués repérés sur le document graphique, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

Les constructions sont interdites à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique au titre du L130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et d'être le cas échéant compatibles avec la proximité d'habitations :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...).
- Les constructions agricoles de types abris pour chevaux à condition qu'ils s'implantent sur une unité foncière déjà bâtie, à raison d'un abri par unité foncière, qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté, qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles et qu'ils respectent une distance minimale de 25 mètres par rapport aux habitations existantes (50 mètres pour les fumières et ouvrages assimilés).
- Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % et de 70m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et en dehors des sites urbains constitués, l'extension mesurée sera réalisée en surélévation ou dans le prolongement de la construction existante sans agrandissement vers le massif.

**En secteur Ne uniquement, sont également autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en continuité des constructions existantes.
- Les petites constructions publiques liées aux activités sportives d'une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 – Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable d'une largeur minimale de 3,50 mètres. La création d'accès sur une piste cyclable ou un chemin pédestre est interdite.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

### **3.2 – Voie de circulation**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **4.2. Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### 4.3. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques ou professionnels, doivent être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe, selon les règles de limitation définies par le schéma directeur d'assainissement (soit un débit de fuite de 1L/s/ha pour une surface imperméabilisée inférieure à 500m<sup>2</sup> et pour une pluie de retour décennale). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### 4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### 4.5. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

## ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres des voies existantes ou prévues ;

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Pour les constructions liées à l'exploitation forestière :**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

**Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées en observant une marge de recule au moins égale à 4 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative. Cette distance est portée à 8 mètres dans le cas de façade comprenant des baies à une hauteur supérieure à 3 mètres. Les ouvertures en toiture dont la base du vitrage est située à moins d'1,5 mètre sous le niveau du faîtage ne sont pas prises en compte. Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 8 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de recule existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être nulle ou supérieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour la création d'une piscine enterrée ou d'annexes à l'habitation.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

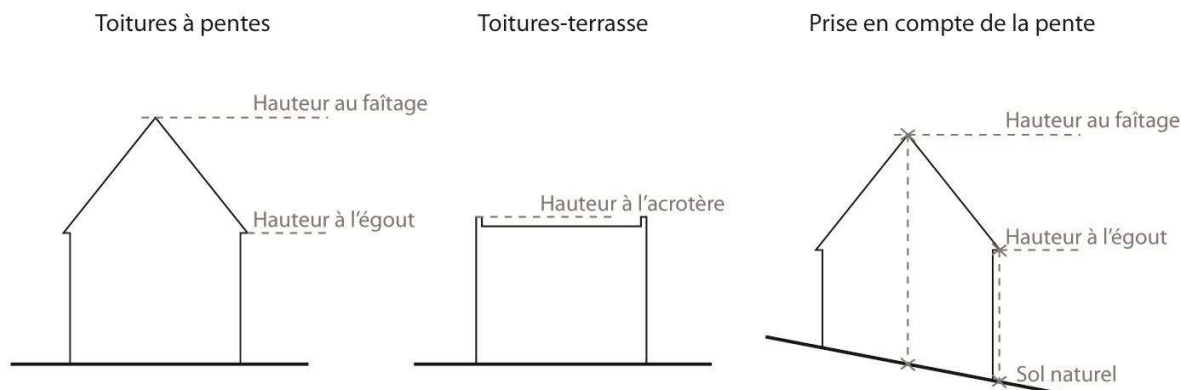
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée.

### CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâtis à l'intérieur du secteur repéré comme noyau historique à protéger doivent respecter les prescriptions définies à l'annexe n°6 pour ce secteur au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du CU.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

### Implantations, volumes, façades et toitures des constructions et extensions autorisées

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.). La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte). Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les toitures-terrasses ou à faibles pentes sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

### **Interventions sur le bâti ancien.**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création. Les matériaux utilisés sur les bâtiments existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux traditionnels ou contemporains utilisés, seront employés en accord avec leur spécificité, leur nature et leur vocation, dans le respect des règles de l'art.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, à condition qu'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, grange, villa, etc.).

Les extensions sont autorisées à condition d'être conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural exemplaire et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### **Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables**

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments et le plus discrètement et le plus harmonieusement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- Les finitions blanches brillantes sont interdites.

Les types de traitements suivants sont autorisés, sous réserve d'être nécessaire et justifiée par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles :

- Haie arbustive composée d'un minimum de 6 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture de type agricole, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Clôture agricole
- Clôture en échelas de châtaignier
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- En continuité du bâti ancien, pour assurer une continuité bâtie, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en terre ou en pierre de pays (meulière). Ils peuvent être doublés d'une haie arbustive d'essences locales.

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique, y compris pour les établissements privés recevant du public.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les arbres abattus seront compensés par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales recommandées par le Parc figurant à l'annexe 4.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5, est interdite.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES****ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

L'annexe n°3 détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

**ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# ANNEXES

# ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

**Comble** : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

**Edicule** : petite construction isolée dans l'espace public.

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

**Emprise au sol** : est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

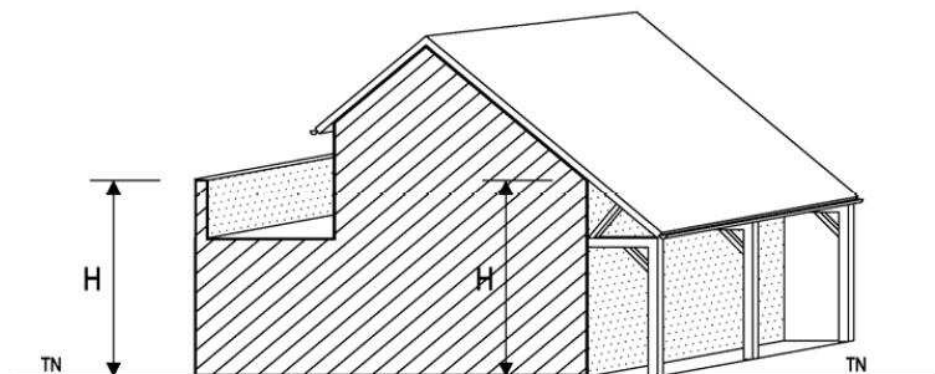
**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Façade principale** : façade accueillant la porte d'entrée principale du bâtiment, faisant généralement face à la voie publique.

**Faîtage** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

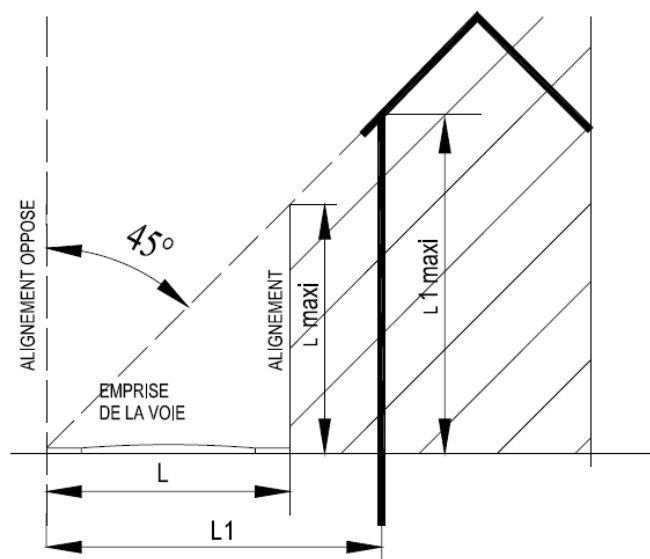
**Hauteur absolue** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

**Hauteur de façade :** la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



**Hauteur maximale :** différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Hauteur relative :** Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



**Limite séparative :** limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Marge de reculement :** distance séparant la construction de la limite de propriété. Elle est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ne sont pas pris en compte, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Parement :** matériaux de surface visible d'une construction.

**Pignon** : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction** : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**Surface Minimum d'Installation** : unité de référence déterminant le seuil en deçà duquel une exploitation agricole est réputée ne pouvoir subvenir aux besoins de son exploitant. Elle est fixée par arrêté préfectoral à travers le schéma départemental des structures.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.  
L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

## ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION                                                                                                                                                                                                                                             | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITAT :</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)                                                                                                                                                             | 1 place pour les constructions de moins de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places pour les constructions d'une surface comprise entre 50m <sup>2</sup> et 150m <sup>2</sup> . Au-delà de 150m <sup>2</sup> , il sera prévu une place supplémentaire par tranche même incomplète de 50m <sup>2</sup> . Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte (elle peut être comprise ou non dans la construction ou une annexe). |
| Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations (en l'absence de renseignement sur le nombre de logement créés, la règle définie par rapport à la surface de plancher sera systématiquement appliquée). | 2 places par logement<br><u>ou</u><br>1 place par tranche commencée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Foyer de personnes âgées et maison de retraite                                                                                                                                                                                                                             | 1 place pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme                                                                                                                                                                                  | Au moins 1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC /<br/>CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU<br/>SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b> | Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>ACTIVITES :</b>                              |                                                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage |
| Construction à usage de bureaux ou de services  | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher                       |
| Commerce                                        | 2 places + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher            |
| Hôtel, restaurant et résidence seniors          | 1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher                |
| Camping                                         | 1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts  |

## Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

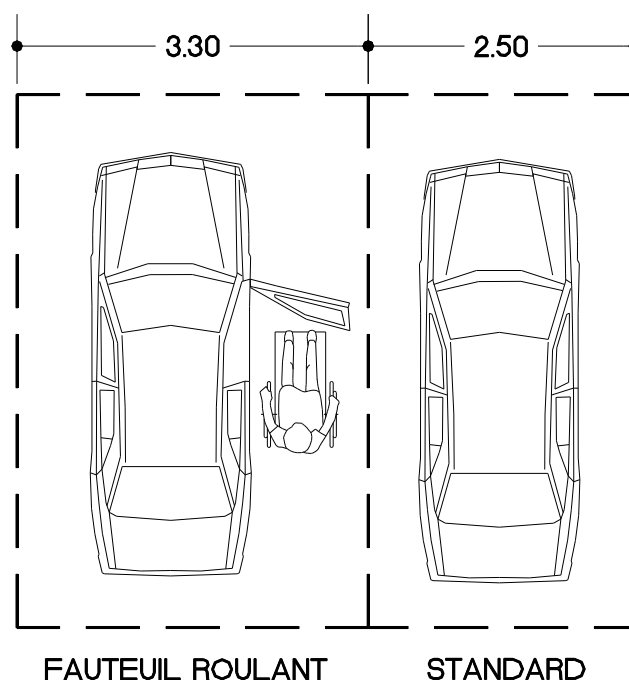
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

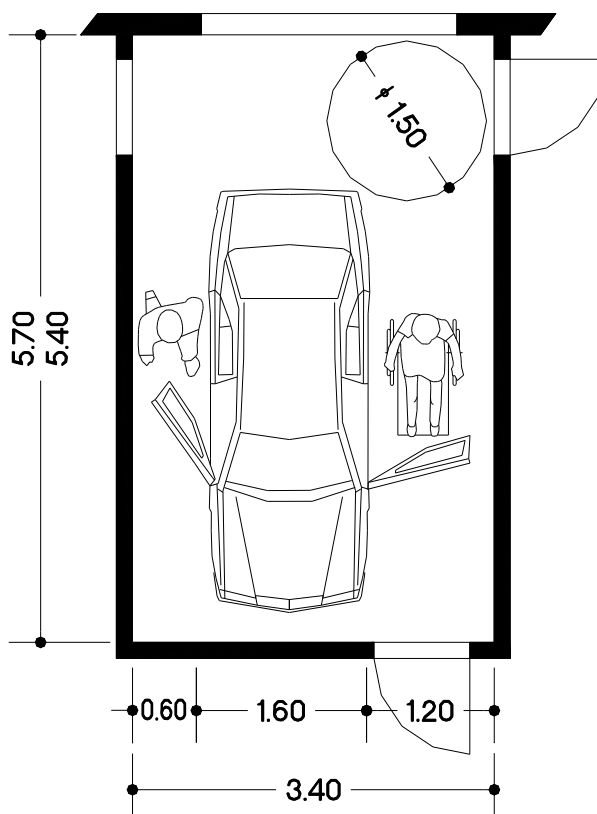
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



# ANNEXE N°3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

| Domaine       | Objectif                                                                                                                          | Thématique                                       | Préconisations                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AMENAGEMENT   | Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de Poigny-la-Forêt                                            | Formes urbaines                                  | Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.                         |
|               |                                                                                                                                   | Les espaces extérieurs dans les aménagements     | Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).                                                                                |
|               | Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement | Cycle de l'eau                                   | Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).                                      |
|               |                                                                                                                                   |                                                  | Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu. |
|               | Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement                                  | Energie                                          | Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.                                                                                                                                                  |
|               |                                                                                                                                   |                                                  | Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.            |
| BATIMENT NEUF | Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes                                                | Morphologie et orientation des bâtiments         | Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.                                                |
|               | Améliorer la qualité du bâti                                                                                                      | Qualité des ouvertures                           | Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.                                                                                  |
|               |                                                                                                                                   | Isolation thermique                              | Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.                                                                                                                                                                                |
|               |                                                                                                                                   | Efficacité des moyens de production de chauffage | Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.                                                                                                                                         |
|               |                                                                                                                                   | Energies renouvelables                           | Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.                                                               |
|               |                                                                                                                                   | Végétalisation                                   | Végétaliser les pieds de façades et les façades.                                                                                                                                                                                 |

|                               |                                                                               |                                                  |                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <b>Accroître l'efficacité des installations techniques</b>                    | Puits canadien/ ventilation double flux          | Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.                                                                                                  |
|                               |                                                                               |                                                  | Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.                                                                                                 |
|                               |                                                                               | Maîtrise des consommations d'électricité         | Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.                                                                                        |
|                               |                                                                               | Maîtrise des consommations d'eau                 | Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.                                        |
|                               | <b>Construire des bâtiments « écologiques »</b>                               | Matériaux et systèmes constructifs               | Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.     |
|                               |                                                                               |                                                  | Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables                                           |
| <b>BATIMENT A REHABILITER</b> | <b>Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »</b> | Isolation thermique                              | Renforcer les niveaux d'isolation.                                                                                                                                                  |
|                               |                                                                               | Qualité des ouvertures                           | Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été). |
|                               |                                                                               | Efficacité des moyens de production de chauffage | Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.                                                                                            |
|                               |                                                                               | Energies renouvelables                           | Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.                  |

# ANNEXE N°4: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL

## ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

| Nom                                         | hauteur  | Type de taille               | persistant | floraison | Marcescent* | Fruits comestibles |
|---------------------------------------------|----------|------------------------------|------------|-----------|-------------|--------------------|
| Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)             | 1-4m     | Haie vive, taillée           | X          | X         |             |                    |
| Amélanchier (Amelanchier canadensis)        | 3-10m    | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris) | 1,5-3m   | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Aubépine (Crataegus monogyna)               | 4-10m    | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Bourdaine (Frangula alnus)                  | 1-5m     | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Buis (Buxus sempervirens)                   | 2-6m     | Haie vive, taillée           | X          |           |             |                    |
| Charme commun (Carpinus betulus)            | 1-5m     | Haut jet, haie vive, taillée |            |           | X           |                    |
| Cassis (Ribes nigrum)                       | 1,50m    | Haie vive                    |            |           |             | X                  |
| Cerisier à grappes (Prunus padus)           | 10 à 20m | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Cornouiller mâle (Cornus mas)               | 5-8m     | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)     | 2-4m     | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Epine-vinette (Berberis vulgaris)           | 1-3m     | Haie vive, taillée           |            | X         |             |                    |
| Erable champêtre (acer campestre)           | 3-12m    | Haut jet, haie vive, taillée |            |           |             |                    |
| Eglantier (Rosa canina)                     | 1-3m     | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Framboisier (Rudus ideaus)                  | 1-2m     | Haie vive                    |            | X         |             | X                  |
| Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)        | 1-6m     | Haie vive                    |            | X         |             |                    |
| Groseillier commun (Ribes rubrum)           | 1-2m     | Haie vive                    |            |           |             |                    |
| Groseillier à fleurs ( Ribes sanguineum)    | 2m       | Haie vive et taillée         |            | X         |             |                    |
| Hêtre vert (Fagus sylvatica)                | 1-40m    | Haut jet, haie vive, taillée |            |           | X           |                    |

|                                        |       |                        |   |   |  |   |
|----------------------------------------|-------|------------------------|---|---|--|---|
| Houx commun (Ilex aquifolium)          | 2-8m  | Haut jet, haie taillée | X |   |  |   |
| If (Taxus baccata)                     | 5-8m  | Haie vive et taillée   | X |   |  |   |
| Laurier tin (Viburnum tinus)           | 4m    | Haie vive, taillée     | X | X |  |   |
| Lilas commun (Syringa vulgaris)        | 2-7m  | Haie vive              |   | X |  |   |
| Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)      | 2-4m  | Haie vive              |   | X |  | X |
| Néflier (Mespilus germanica)           | 2-6m  | Haie vive, taillée     |   | X |  |   |
| Noisetier coudrier (Corylus avellana)  | 2-6m  | Haie vive, taillée     |   |   |  |   |
| Pommier sauvage (Malus sylvestris)     | 6-15m | Haut jet, haie taillée |   | X |  | X |
| Pommiers à fleurs (Malus sargentii)    | 6-15m | Haut jet, haie taillée |   | X |  |   |
| Poirier commun (Pyrus communis)        | 8-20m | Haut jet, haie taillée | X |   |  | X |
| Prunellier (Prunus spinosa)            | 2-4m  | Haie vive, taillée     |   | X |  |   |
| Saule roux (Salix atrocinerea)         | 3-6m  | Haie vive, taillée     |   | X |  |   |
| Saule à oreillettes (Salix aurita)     | 1-3m  | Haie vive, taillée     |   |   |  |   |
| Seringat (Philadelphus)                | 1-3m  | Haie vive              |   | X |  |   |
| Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia) | 4-8m  | Haie vive              |   | X |  |   |
| Sureau noir (Sambucus nigra)           | 2-6m  | Haie vive, taillée     |   | X |  | X |
| Troène commun (Ligustrum vulgare)      | 2-4m  | Haie vive, taillée     | X | X |  |   |
| Viorne lantane (viburnum lantana)      | 1-3m  | Haie vive, taillée     | X | X |  |   |
| Viorne obier (Viburnum opulus)         | 2-4m  | Haie vive, taillée     |   | X |  |   |

\* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

### **Choix des végétaux pour les haies:**

Les essences conseillées par le Parc sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de la vallée de Chevreuse. Un mélange d'au moins 6 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

### **Plantation :**

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

### **Entretien:**

Le Parc conseille la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

### **ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE**

| Nom                                                      | hauteur | Favorable à la faune | mellifère | Floraison décorative | Fruits comestibles |
|----------------------------------------------------------|---------|----------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )                     | 8-10m   | X                    |           | X                    |                    |
| Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )            | 10-20m  | X                    | X         |                      | X                  |
| Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )            | 3-10m   |                      |           | X                    |                    |
| Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )                   | 4-10m   |                      |           | X                    |                    |
| Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )               | 15-30m  |                      | X         |                      |                    |
| Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )            | 15-20m  |                      | X         |                      |                    |
| Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )             | 15-20m  |                      | X         |                      |                    |
| Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )                | 10-25m  | X                    |           |                      |                    |
| Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )                   | 25-35 m | X                    | X         |                      | X                  |
| Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )                 | 20-30 m | X                    |           |                      |                    |
| Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )                 | 20-40m  | X                    |           |                      |                    |
| Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )                      | 5-20m   |                      | X         |                      | X                  |
| Erable champêtre ( <i>acer campestre</i> )               | 10-20m  | X                    | X         |                      |                    |
| Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )                 | 15-30m  |                      | X         |                      |                    |
| Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )           | 15-35m  |                      | X         |                      |                    |
| Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )               | 15-35m  |                      |           |                      |                    |
| Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )                    | 20-45m  | X                    |           |                      | X                  |
| Merisier ( <i>Prunus avium</i> )                         | 15-20 m | X                    | X         | X                    | X                  |
| Ceriser à grappes ( <i>Prunus padus</i> )                | 10-15m  |                      |           | X                    |                    |
| Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )                    | 10-30m  |                      |           |                      | X                  |
| Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )                    | 20-35m  |                      |           |                      |                    |
| Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )                   | 25-35m  |                      |           |                      |                    |
| Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )                   | 25-30m  |                      |           |                      |                    |
| Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraister</i> )               | 8-20m   |                      | X         | X                    | X                  |
| Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )              | 6-15m   |                      | X         | X                    |                    |
| Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )      | 10-30m  |                      | X         | X                    |                    |
| Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )                        | 10-25m  | X                    | X         |                      |                    |
| Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )                  | 15-25m  | X                    | X         |                      |                    |
| Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )        | 10-15m  | X                    |           | X                    | X                  |
| Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) | 20-35m  |                      | X         |                      |                    |
| Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )      | 20-30m  |                      | X         |                      |                    |
| Tremble ( <i>Populus tremula</i> )                       | 15-25m  |                      |           |                      |                    |

## ANNEXE N°5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES RECONNUES COMME INVASIVES DANS LE PNR

---

Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (source Guide Eco-Jardin du Parc) :

- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphyotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mategazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea* ou *canadensis*)

# ANNEXE N°6: PRESCRIPTIONS ASSOCIEES AU NOYAU HISTORIQUE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2° DU CU

Les prescriptions suivantes s'appliquent à l'ensemble de l'espace repéré sur le document graphique en tant que noyau historique à protéger au titre du L 123-1-5-III 2° et visent la préservation de son caractère patrimonial et paysager.

## **PRESERVATION DES CLOTURES ET MURS ANCIENS**

Les clôtures et murs anciens existants doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc.

Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité.

Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

## **PRESERVATION DES ELEMENTS VEGETAUX REMARQUABLES OU STRUCTURANTS**

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

Toute demande d'autorisation de travaux devra indiquer la végétation existante de manière précise, notamment les arbres présents.

La conservation de certains éléments, notamment les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue (rivière de la Guesle en particulier).

## **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect :

- de la topographie : le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel.
- de la structure parcellaire traditionnelle,
- du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.,
- du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent,

- des logiques d'implantation bio-climatiques caractéristiques du bâti ancien,

Lorsqu'un ou plusieurs de ces aspects paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du noyau historique, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

Une division parcellaire permettant la création d'une nouvelle construction pourra être refusée lorsqu'elle est réalisée de telle sorte qu'elle empêche manifestement la future construction de respecter les prescriptions d'implantations définies.

## **VOLUMETRIE DES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

La volumétrie de ces constructions doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes :

- de hauteur
- de largeur de façades,
- d'épaisseur de pignons
- de rythme d'ouverture ou de partition du volume,
- d'angle et de forme de toiture
- de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires.

Lorsqu'un ou plusieurs de ces aspects paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du noyau historique, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

Une division parcellaire permettant la création d'une nouvelle construction pourra être refusée lorsqu'elle est réalisée de telle sorte qu'elle empêche manifestement la future construction de respecter les prescriptions de volumétrie définies.

## **ACCES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Les accès seront conçus pour être les plus courts et les plus directs possibles. Afin d'éviter la multiplication des ouvertures dans le front bâti ou l'alignement de clôtures, les accès existants seront en priorité réutilisés pour desservir les nouvelles constructions. Dans le cas de constructions multiples, un accès mutualisé pourra être imposé.

D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative, et de manière homologue au traitement traditionnel des accès

Une division parcellaire pourra être refusée lorsqu'elle est réalisée de telle sorte qu'elle empêche manifestement un traitement du futur accès conforme aux prescriptions définies.

## **ENERGIES RENOUVELABLES**

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables sont autorisés en façades et toitures, ainsi qu'au sol, sous réserve d'être compatible avec la préservation de l'intérêt patrimonial du bâtiment et avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager dans lequel il s'inscrit. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cette compatibilité, et particulièrement pour limiter la perceptibilité du dispositif depuis l'espace public proche ou lointain. Les éoliennes quelle que soit leur hauteur sont interdites à l'intérieur du noyau historique.

**GUIDES METHODOLOGIQUES, ELEMENTS EXPLICATIFS ET ORGANISMES-CONSEIL**

Les éléments du diagnostic compris dans le rapport de présentation ainsi que les guides et ouvrages publiés par le Pnr et le CAUE sur les questions d'architecture, de patrimoine et de paysage peuvent être consultés pour la compréhension des caractéristiques du bâti traditionnel.

Le CAUE, le Parc naturel régional et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine peuvent être sollicités pour des conseils en amont du projet et de la demande d'autorisation. .

## ANNEXE N°7: CONES DE VUES ET AUTRES ESPACES OUVERTS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2°

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tout travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation, la démolition ou l'arrachage d'éléments existants du site pourront être refusés s'ils conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager ou son intérêt écologique.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager et écologique de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager ou écologique n'est pas justifiés au regard de leur nécessité.

## ANNEXE N°8: ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2°

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme espaces paysagers à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol sont soumis a minima à déclaration préalable.

Les arbres de haut jet doivent y être maintenus, à l'exception de ceux engendrant un risque de sécurité.

L'artificialisation des espaces paysagers à protéger est limitée à 15% de leur emprise sur l'unité foncière, la surface restante devant être constitué d'espaces végétalisés en pleine terre. Cette prescription se cumule avec les autres dispositions du règlement (articles 9 et 13 notamment).

## ANNEXE N°9: ENSEMBLES PRAIRIAUX D'INTERET ECOLOGIQUE A CONFORTER DELIMITES AU TITRE DU L123-1-5-III 2°

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme ensembles prairiaux d'intérêt écologique à conforter délimités au titre du L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements sont soumis a minima à déclaration préalable.

Les aménagements et constructions y sont permis dans la limite du règlement de zone A, notamment lorsqu'ils participent au maintien ou au développement du potentiel écologique du site. Ils pourront cependant être refusés lorsqu'ils remettent en cause l'intégrité du site par leur nature, leur disposition ou leur ampleur.

Les éléments et ensembles végétaux présents sur le site doivent être conservés, à l'exception des végétaux sans valeur écologique. Les opérations courantes de coupes et d'entretien ne sont pas concernées. Pour les haies, les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), l'ébranchage des arbres d'émonde et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux sont considérées comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence. Cette réduction partielle est également autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

## ANNEXE N°10: MARES PROTEGEES AU TITRE DU L123-1-5-III 2°

Le comblement et l'artificialisation des abords immédiats des mares protégées au titre du L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés sur le document graphique est interdit.

# ANNEXE N°11: BATIMENTS ET QUARTIERS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III 2°

Au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré au titre est interdite et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La modification d'un bâtiment repéré nommément ou inclus dans un ensemble patrimonial à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III 2° est soumise a minima à déclaration préalable.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la réhabilitation pose des problèmes économiques ou constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Les travaux devront également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice, notamment :
  - Pour les maisons rurales, la simplicité des volumes principaux, diversifiés le cas échéant par des appentis, l'asymétrie et la diversité de formes des ouvertures, l'absence ou la rareté de la modénature.
  - Pour le bâti d'activité agricole (type grange, étables, remises, etc.), des volumes et des ouvertures caractéristiques de la fonction d'origine (ex : grande hauteur et porte charretière pour les granges), des façades généralement peu percées, en particulier vers les espaces agricoles et naturels, l'absence en général de lucarnes à l'exception des fenêtres gerbières (dans le prolongement de la façade), et l'absence ou la rareté de la modénature.
  - Pour les villas et demeures, une plus grande expressivité architecturale et un certain éclectisme dans les références utilisés (maisons à pans de bois notamment), des volumes complexes avec des jeux de pignons et de toitures, une composition étudiée des façades, pouvant être symétrique ou asymétrique, des façades relativement ouvertes, une modénature souvent importante (faux pans de bois, encadrement de baie et chainage d'angles soulignés, corniches, épi de toiture, girouettes, etc.).

- Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Les bâtiments suivants ont été recensés sur le territoire communal au titre de l'article L 123-1-5-III 2°, le numéro de la fiche renvoie au numéro figurant sur le document graphique.

Un groupe de bâtiments anciens correspondant à un ensemble bâti homogène (rue de l'Ancien Pressoir) fait l'objet d'une fiche groupée et est repéré par une lettre. Les prescriptions ci-dessus sont applicables à chacun des bâtiments de cet ensemble.

# 1 - FERME

---

**Adresse / Lieu-dit :**

Route de Rambouillet

**Référence cadastrale :** 000 B 1085 & 000 B 1280

**Type de construction :**

Ferme

**Origine du repérage :**

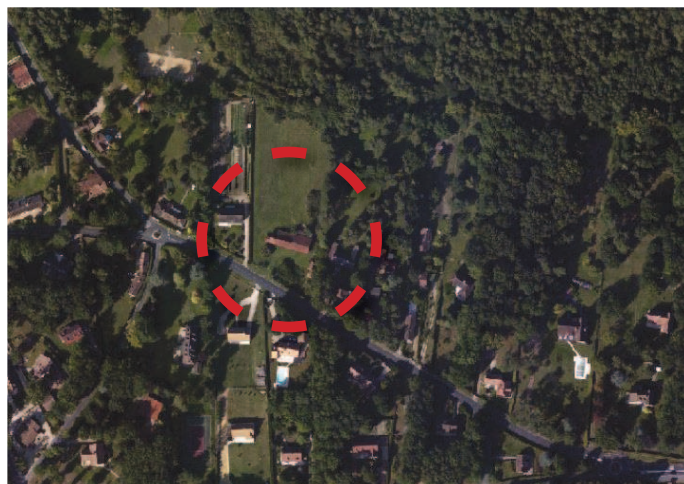
Commune, Pnr

**Critères retenus pour le repérage :**

Morphologie, bonne conservation

**Observations et prescriptions particulières :**

Pompe à eau dans la cour, grange en brique avec porte charretière, bâti secondaire intéressant, bel ensemble à préserver



## 2 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

6 Route de Rambouillet

**Référence parcellaire :** 000 B 1117

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

Commune et le Bureau d'étude Kargo

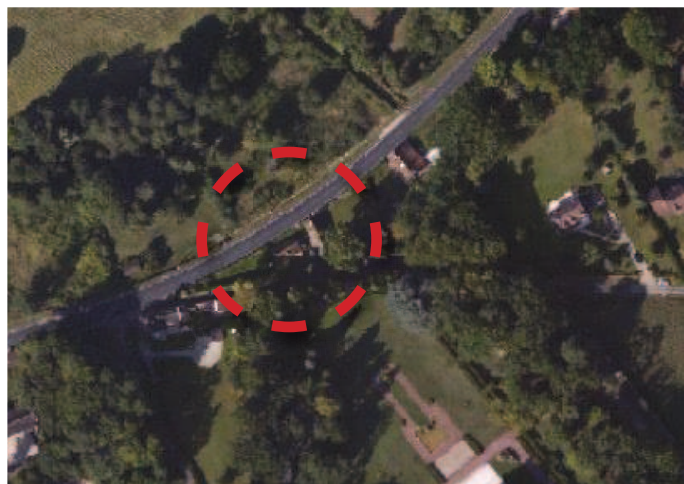
**Critères retenus pour le repérage :**

Architecture pittoresque et morphologie intéressante

**Observations et prescriptions particulières :**

Chaumière rurale en bon état

Toiture en chaume à conserver



### 3 - ÉCOLE BETH ELICHÉVÀ

**Adresse / Lieu-dit :**

Route de Rambouillet

**Référence parcellaire :** 000 B 1053

**Type de construction :**

Ancien hôtel reconverti

**Origine du repérage :**

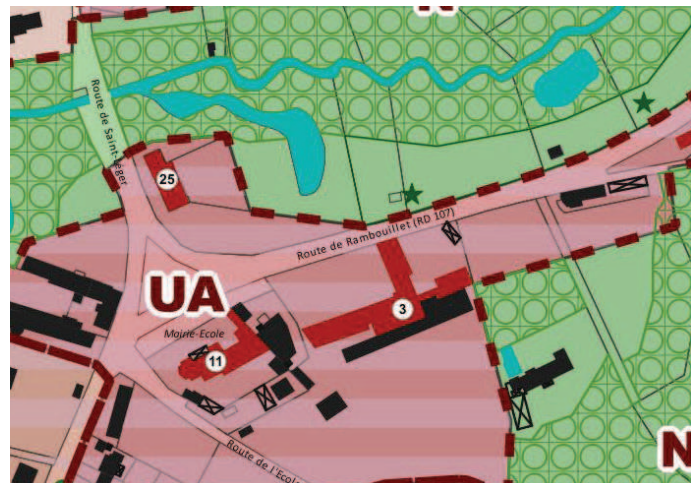
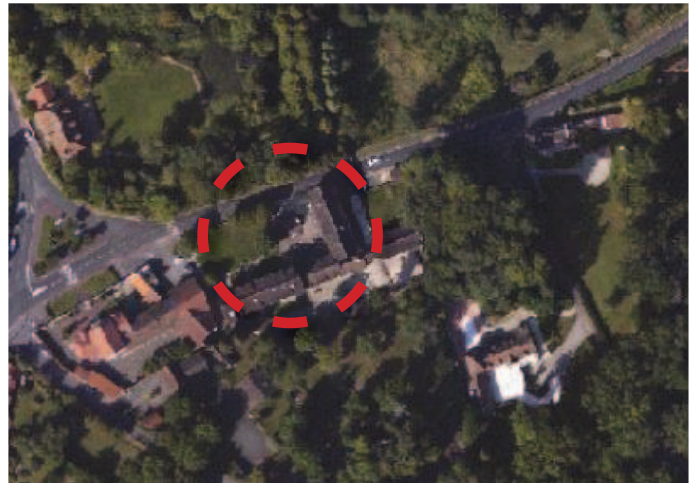
Commune

**Critères retenus pour le repérage :**

Architecture

**Observations et prescriptions particulières :**

faux pans de bois



## 4 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

route d'Epernon

**Référence parcellaire :** 000 B 911

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

Commune et Bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

angle de rue



## 5 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

Route de Guesle

**Référence parcellaire :** 000 B 872

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

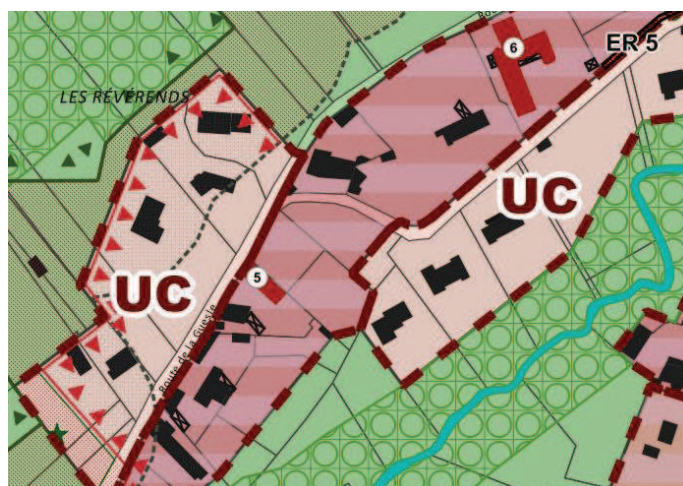
Commune et bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

pittoresque, morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

Bâti secondaire avec porte charretière intéressant



## 6 - DEMEURE DES ANNÉES 1920

**Adresse / Lieu-dit :**

13 Route de Guesle

**Référence parcellaire :** 000 B 880

**Type de construction :**

Demeures, villas

**Origine du repérage :**

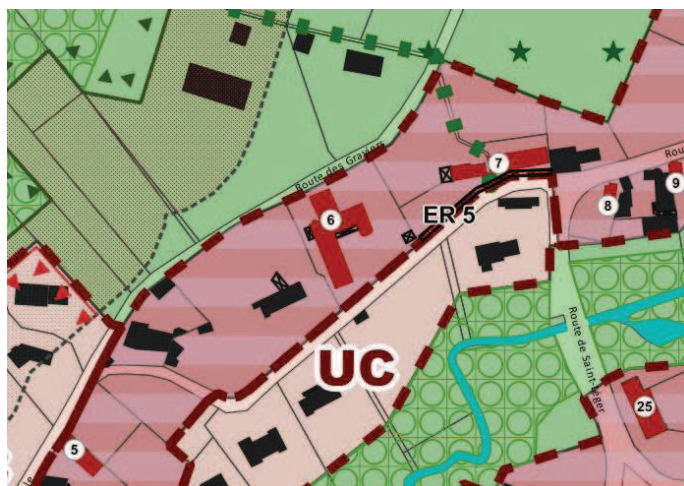
Commune et Bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

Architecture remarquable

**Observations et prescriptions particulières :**

Faux pans de bois, girouette, belle demeure des années 1920



# 7 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

15 Route de Guesle

**Référence parcellaire :** 000 B 977

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

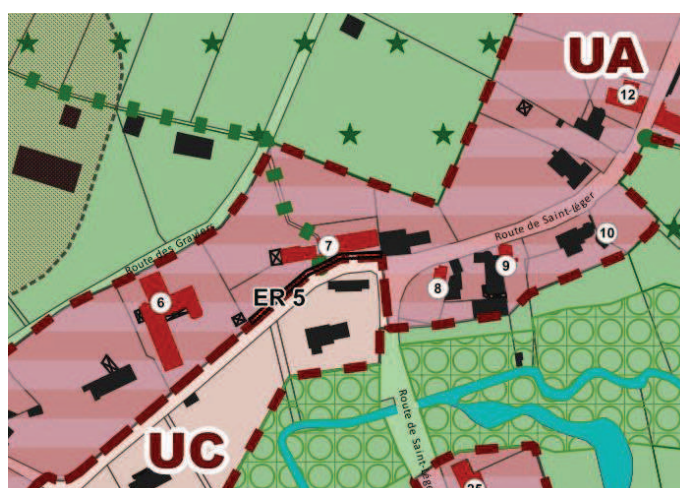
Commune et bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

pittoresque, morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

Alignée sur rue



## 8 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

Route de Saint Léger

**Référence parcellaire :** 000 B 1042

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

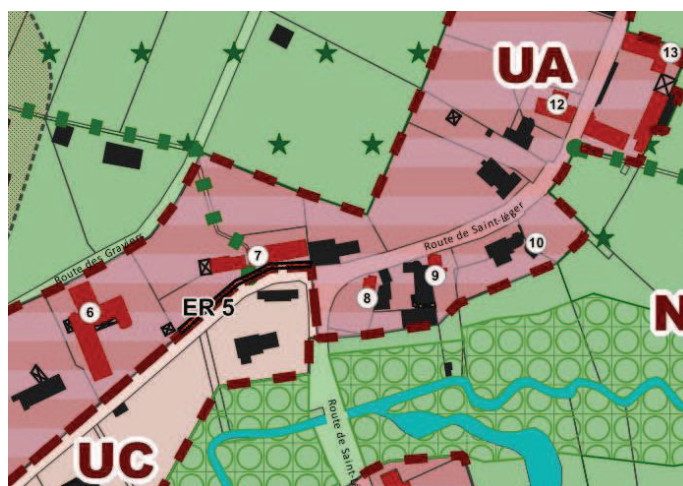
Commune, bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

pittoresque

**Observations et prescriptions particulières :**

Maison rurale défigurée par grosses lucarnes modernes, prise pour son enduit rocaillé carrefour



## 9 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

6 Route de Saint Léger

**Référence parcellaire :** 000 B 1040

**Type de construction :**

Demeure, villa

**Origine du repérage :**

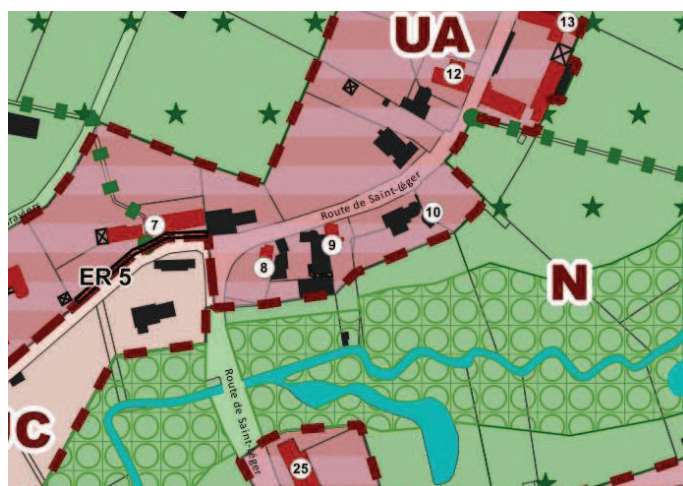
Commune, bureau d'étude Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

morphologie, architecture

**Observations et prescriptions particulières :**

faux pans de bois



# 10 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

6 Route de Saint Léger

**Référence parcellaire :** 000 B 1038

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

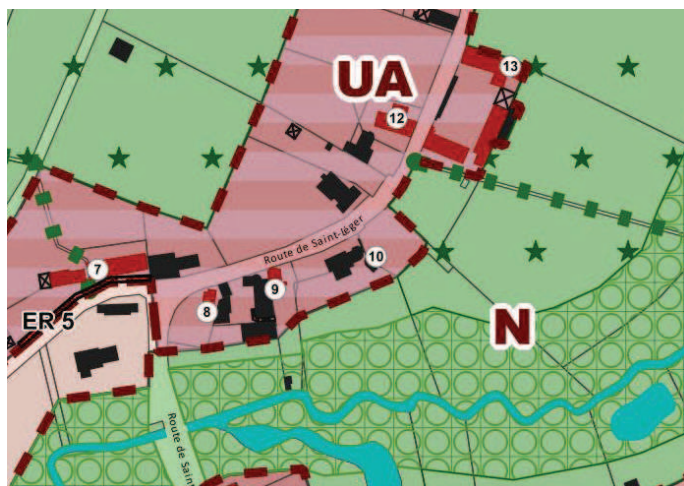
Commune et bureau d'étude Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

Pittoresque

**Observations et prescriptions particulières :**

enduit rocaillé, escalier extérieur



# 11 - MAIRIE-ECOLE DE POIGNY-LA-FORÊT

**Adresse / Lieu-dit :**

1 place Maurice Hude

**Référence parcellaire :** 000 B 1048

**Type de construction :**

Edifice public

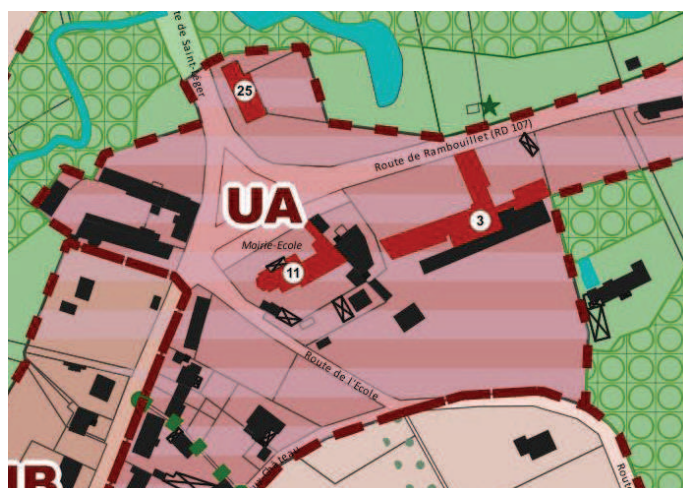
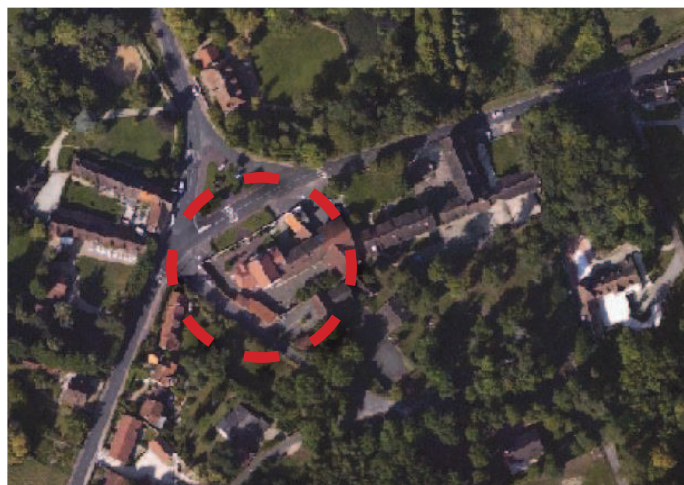
**Origine du repérage :**

Commune

**Critères retenus pour le repérage :**

Achitecture, morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**



# 12 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

9 Route de Saint Léger

**Référence parcellaire :** 000 B 1221

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

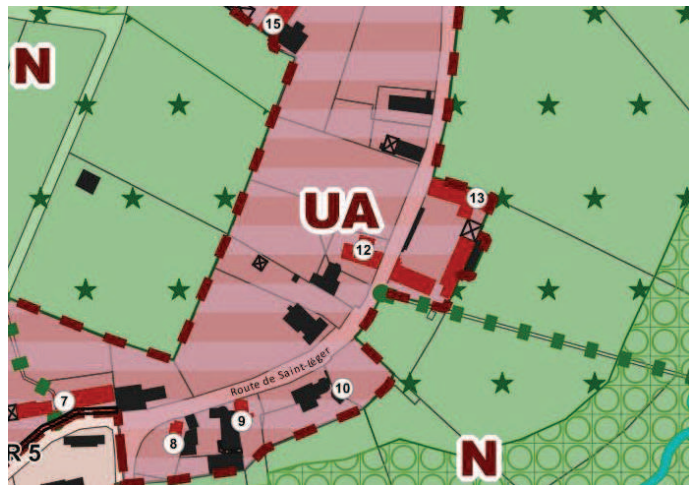
Commune, bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

Morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

Modénature



# 13 - FERME

## **Adresse / Lieu-dit :**

Route de Saint Léger

**Référence parcellaire :** 000 B 1025

## **Type de construction :**

Ferme

## **Origine du repérage :**

Commune et bureau d'études Kargo

## **Critères retenus pour le repérage :**

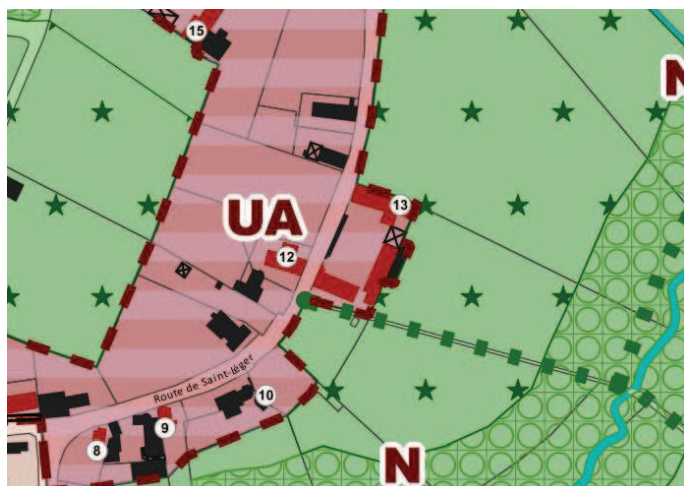
Architectural, pittoresque, morphologie

## **Observations et prescriptions particulières :**

Ensemble exceptionnel,

Beau mur de clôture, cour pavée, verger,  
encadrements de porte en pierre,

Fort enjeu paysager



# 14 - ÉGLISE

## **Adresse / Lieu-dit :**

Route de l'Église

**Référence parcellaire :** 000 B 993

## **Type de construction :**

Édifice religieux

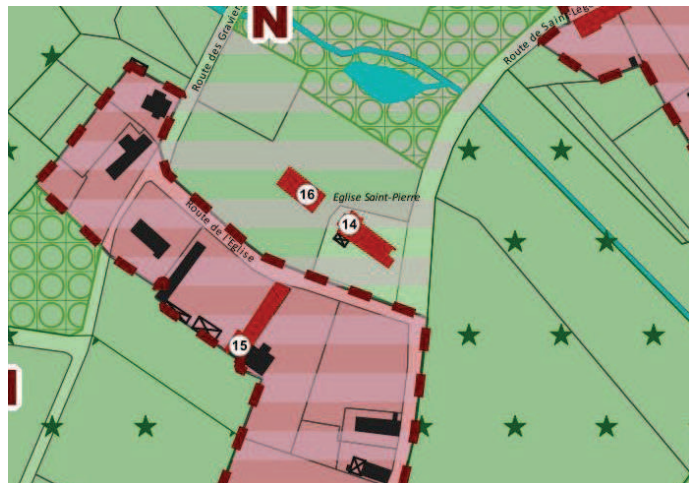
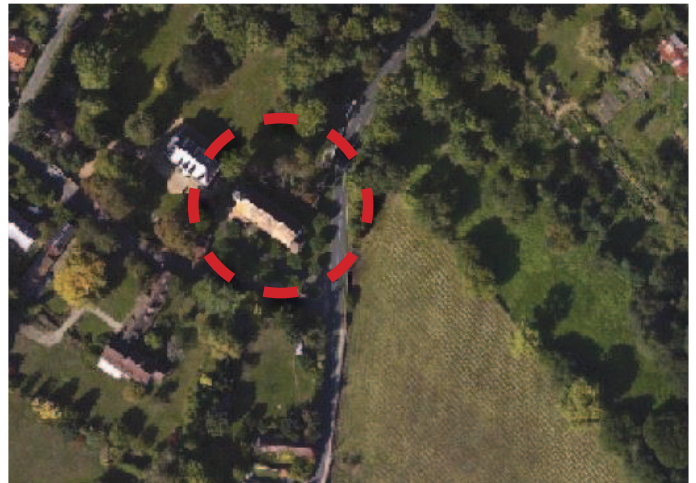
## **Origine du repérage :**

Commune

## **Critères retenus pour le repérage :**

architectural

## **Observations et prescriptions particulières :**



# 15 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

Route de l'Église

**Référence parcellaire :** 000 B 990

**Type de construction :**

maison rurale, longère

**Origine du repérage :**

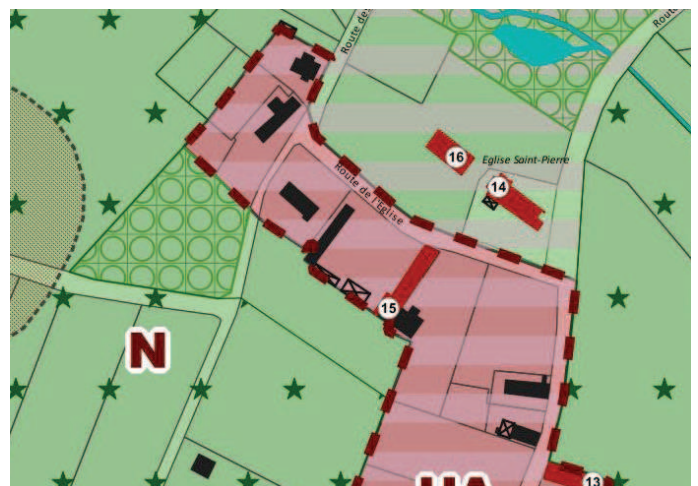
Commune, Pnr

**Critères retenus pour le repérage :**

architectural

**Observations et prescriptions particulières :**

-



# 16 - MAISON DE NOTABLE

**Adresse / Lieu-dit :**

Route de l'Église

**Référence cadastrale :** 000 B 992

**Type de construction :**

Maison de notable

**Origine du repérage :**

Commune, bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

architectural

**Observations et prescriptions particulières :**

Beau mur de clôture faisant tout le tour de la propriété, modénature, ferronnerie



## 38 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

16 rue de l'étang du roi

**Référence parcellaire :** 000 B 168

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

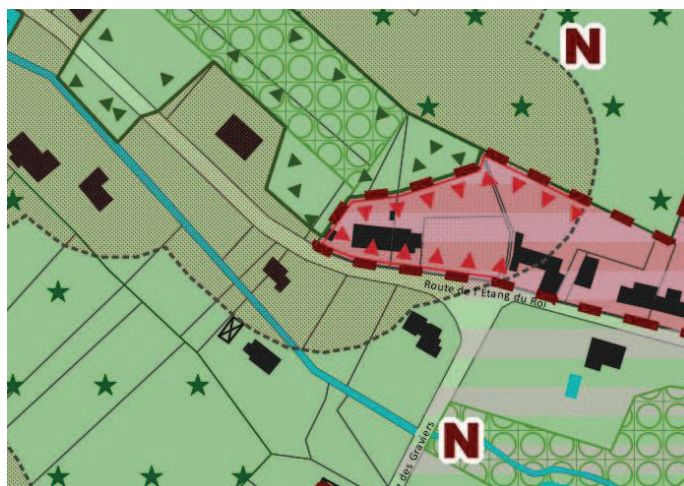
Commune, bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

Passage charretier, bâti secondaire en héberge intéressant



# 18 - MAISONS RURALES

**Adresse / Lieu-dit :**

Rue de saint léger

**Référence parcellaire :** 000 B 1962 -2157-2251

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

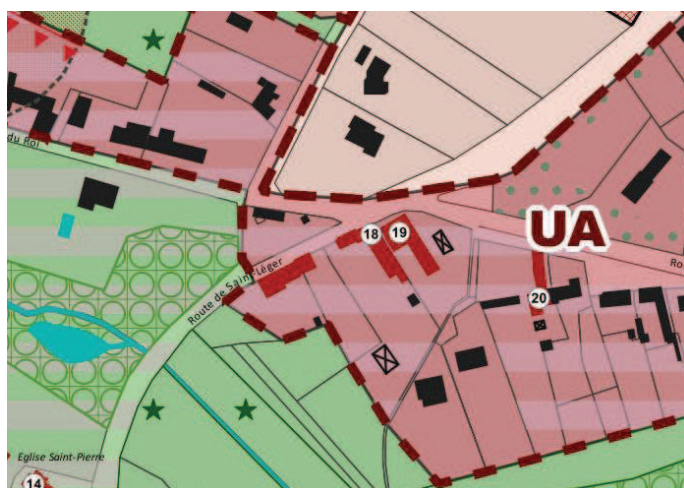
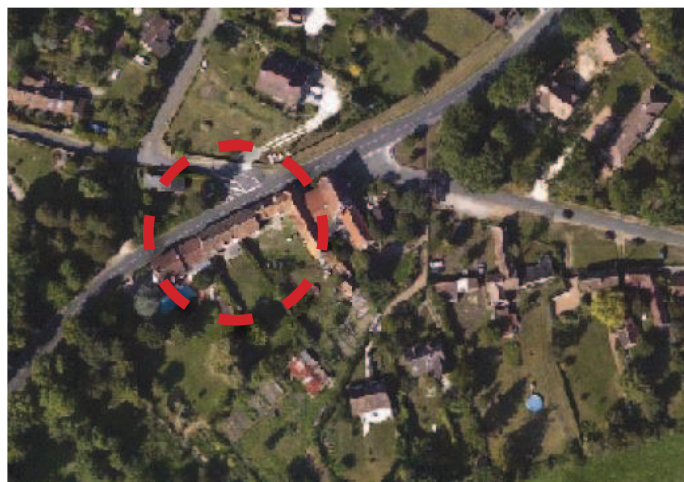
Commune, bureau d'étude Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

morphologie, pittoresque

**Observations et prescriptions particulières :**

Porte charretière, alignement sur rue



# 19 - AUBERGE DU BOIS DORÉ

**Adresse / Lieu-dit :**

Rue de saint léger / rue de la prairie

**Référence parcellaire :** 000 B 1006

**Type de construction :**

Auberge

**Origine du repérage :**

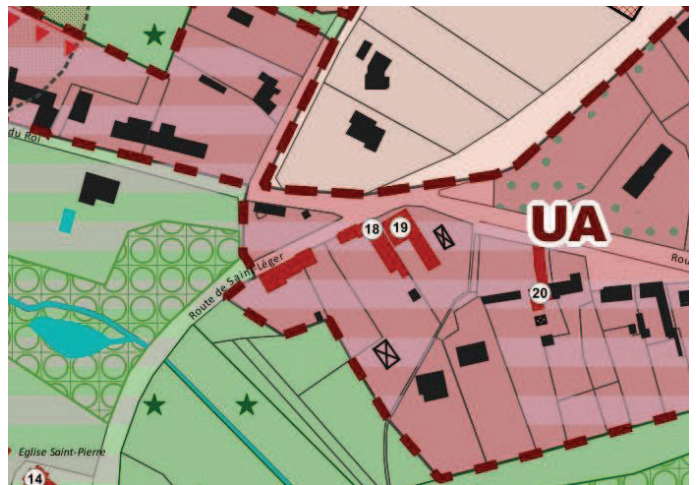
Commune, bureau d'étude Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

architectural

**Observations et prescriptions particulières :**

Enduit rocaillé, modénature, aisseliers



## 20 - MAISON RURALE

**Adresse / Lieu-dit :**

route de la prairie

**Référence parcellaire :** 000 B 1006

**Type de construction :**

Maison rurale

**Origine du repérage :**

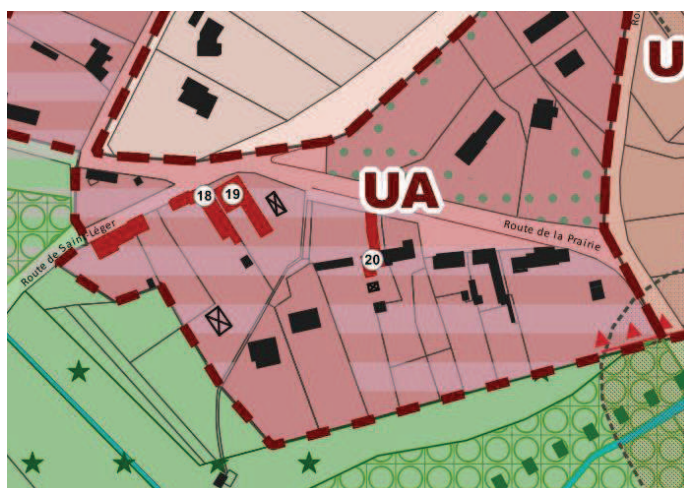
Commune, bureau d'étude Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

Morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

-



# 21 - FERME

**Adresse / Lieu-dit :**

Route des Rocreaux

**Référence parcellaire :** 000 A 616-617

**Type de construction :**

Ferme

**Origine du repérage :**

Commune, bureau d'études Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

Architecture

**Observations et prescriptions particulières :**

ferme remarquable



## 22 - FERME DE LA BERGERIE

**Adresse / Lieu-dit :**

Route des Basses mesures

**Référence parcellaire :** 000 A 241

**Type de construction :**

Ferme

**Origine du repérage :**

Commune, bureau d'étude Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

Pittoresque, morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

Mur de clôture, portail, escalier extérieur



## 23 - GRANGE

**Adresse / Lieu-dit :**

Route de l'ancien Pressoir

**Référence parcellaire :** 000 B 972

**Type de construction :**

Grange

**Origine du repérage :**

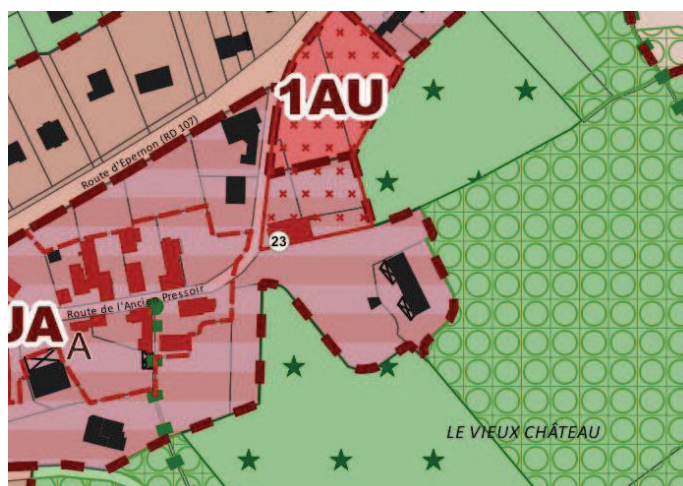
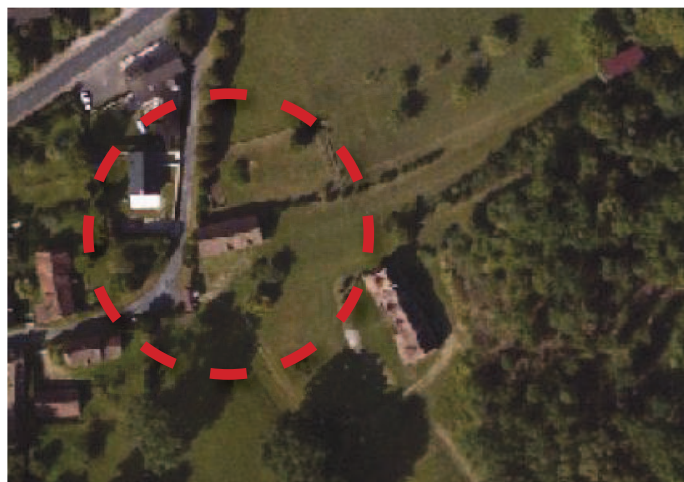
Commune, Pnr

**Critères retenus pour le repérage :**

Architecture, morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

-



## 24 - RUINES DE L'ABBAYE DES MOULINEAUX

**Adresse / Lieu-dit :**

Route d'Épernon

**Référence cadastrale :** 000 C 141

**Type de construction :**

édifice religieux

**Origine du repérage :**

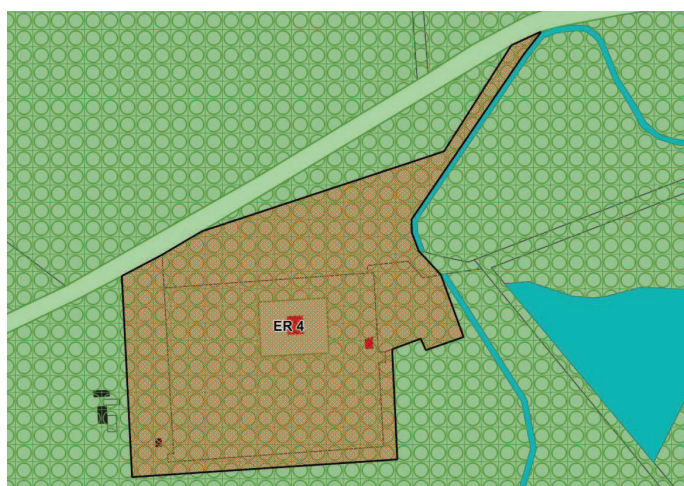
Commune

**Critères retenus pour le repérage :**

Architecture, historique

**Observations et prescriptions particulières :**

Le site menace actuellement ruine. Des démarches pour assurer sa sauvegarde ont été entamées par la municipalité. Il fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU visant sa mise en valeur et son ouverture au public.



## 25- LES OMBRAGES - PAVILLON DE CHASSE

**Adresse / Lieu-dit :**

2 rue Saint Léger

**Référence parcellaire :** 000 B 1047

**Type de construction :**

Demeures, villas (Pavillon de Chasse)

**Origine du repérage :**

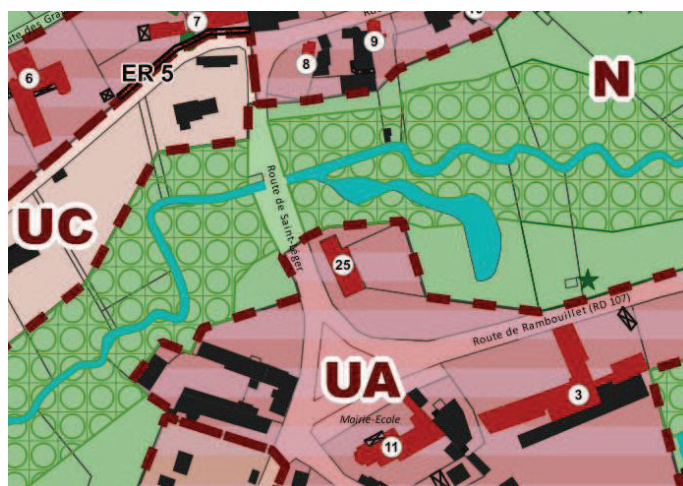
Service Régional de l'Inventaire

**Critères retenus pour le repérage :**

Architecture et morphologie

**Observations et prescriptions particulières :**

Epi de faîtage et corniches à conserver



## 26 - FONTAINE DE DÉVOTION SAINT-FORT

**Adresse / Lieu-dit :**

Les Rochers d'Angennes

**Référence parcellaire :** 000 C 56

**Type de construction :**

fontaine

**Origine du repérage :**

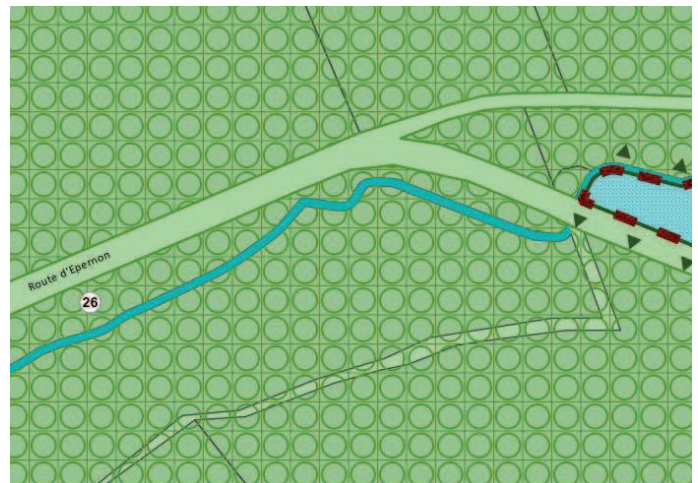
Service de l'Inventaire (1983,1985)

**Critères retenus pour le repérage :**

historique

**Observations et prescriptions particulières :**

localisation approximative



source : SRI\_Vialles 1983

## 27 - PONT SUR LA GUESLE

**Adresse / Lieu-dit :**

Les Rochers d'Angennes

**Référence parcellaire :** 000 C 74/55

**Type de construction :**

pont

**Origine du repérage :**

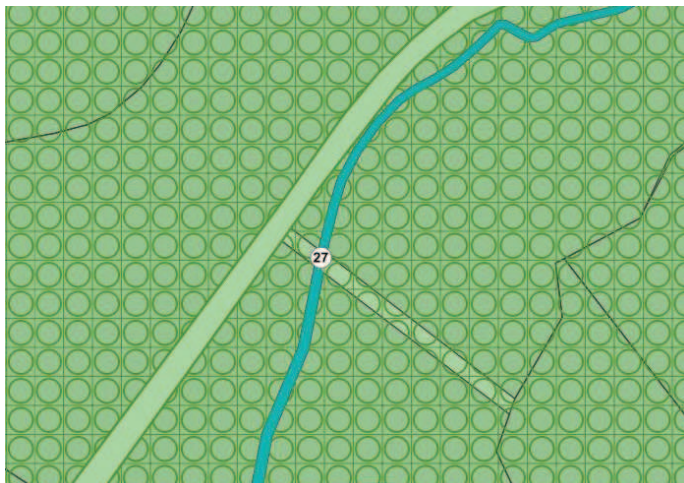
Service de l'Inventaire (1983,1985)

**Critères retenus pour le repérage :**

historique

**Observations et prescriptions particulières :**

Voute en berceau



source : SRI\_Vialles\_1983

## 28 - LA CROIX VILLEPERT

**Adresse / Lieu-dit :**

La Croix Villepert

**Référence parcellaire :** 000 A 57

**Type de construction :**

croix de chemin

**Origine du repérage :**

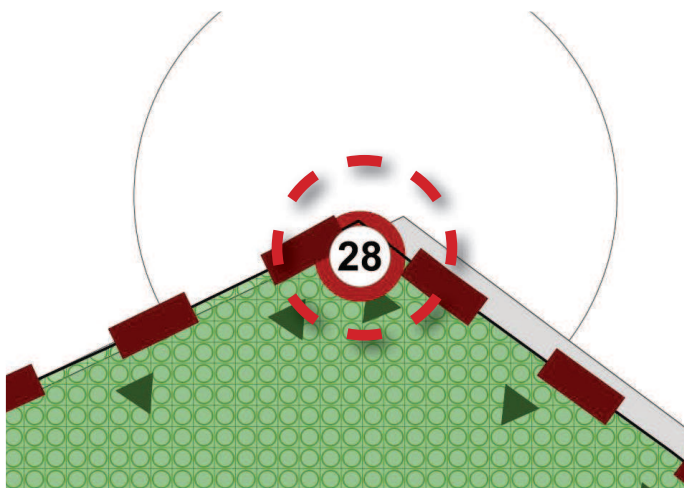
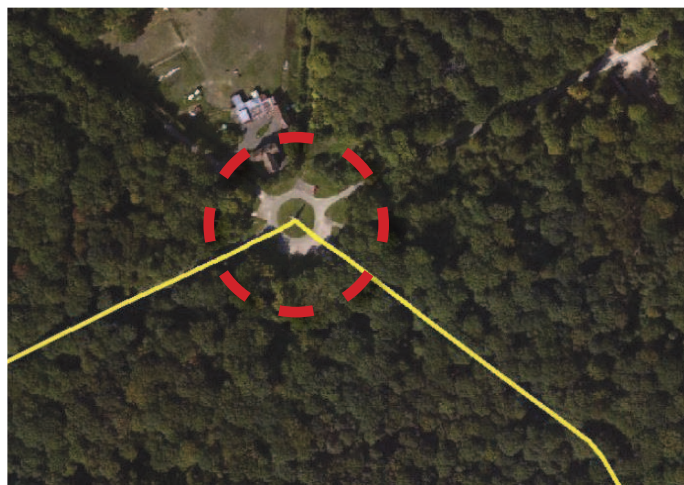
Service de l'Inventaire (1983,1985)

**Critères retenus pour le repérage :**

historique

**Observations et prescriptions particulières :**

Marque la limite communale.



source : SRI\_Vialles\_1983

## 29 - CROIX DE CIMETIÈRE

**Adresse / Lieu-dit :**

L'église

**Référence parcellaire :** 000 B 276

**Type de construction :**

croix

**Origine du repérage :**

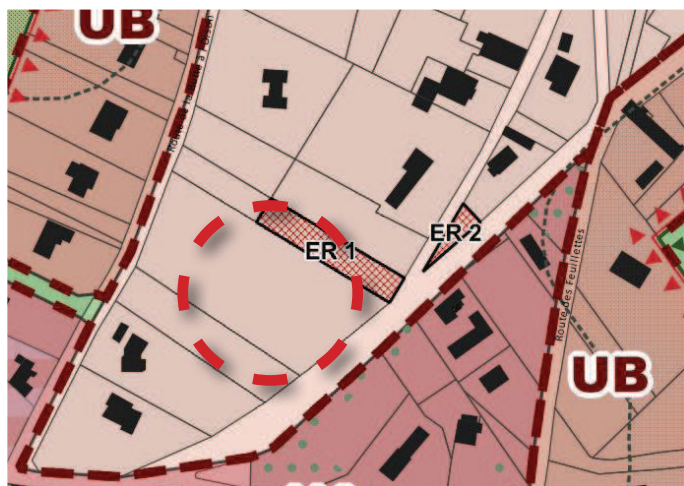
Service de l'Inventaire (1983,1985)

**Critères retenus pour le repérage :**

historique

**Observations et prescriptions particulières :**

-



source : SRI\_Vialles\_1983

# A - QUARTIER ANCIEN PRESOIR

**Adresse / Lieu-dit :**

rue de l'Ancien Pressoir

**Référence parcellaire :**

Rue de l'ancien pressoir

**Type de construction :**

Ensemble de maisons rurales

**Origine du repérage :**

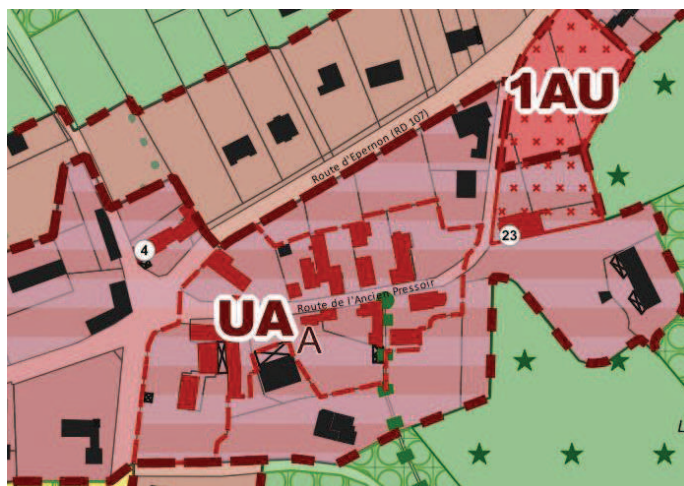
Commune, Kargo

**Critères retenus pour le repérage :**

Architecture, morphologie, cohérence de l'ensemble urbain

**Observations et prescriptions particulières :**

Variétés de volumes, implantations en pignon et autour de courées. Présence d'un talus





1- Cour pavée restaurée



2- Maison rurale à l'alignement



3- Maison rurale



4- Maison rurale en pignon sur rue



5- Maison de notable avec belle corniche, huisseries anciennes, lucarne



6- Morphologie intéressante en L sur cour