



Département de l'Essonne, commune de

# Boutervilliers



## 1<sup>ère</sup> révision du plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 9 novembre 2004, modifié suite au contrôle de légalité accepté par le conseil municipal le 13 mai 2005

Prescription de la 1<sup>re</sup> révision du Plu le 8 décembre 2014

Projet de Plu arrêté le 30 mai 2017

**Projet de Plu approuvé le 6 mars 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 mars 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Boutervilliers

Le maire,  
Francis Tassin

## Règlement écrit



Date :

**20 février 2018**

Phase :

**Approbation**

Pièce n° :

**4.1**

**Mairie de Boutervilliers**, rue de la Mairie (91150)

Tél : 01 64 95 42 09 / courriel : mairie.boutervilliers@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage

2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

# Table des matières

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1	Champ d'application territorial.....	3
Article 2	Règles communes à toutes les zones du Plu.....	3
Article 3	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 5	
Article 4	Dispositions diverses.....	6
Article 5	Division du territoire en zones.....	7
Article 6	Adaptations mineures de certaines règles.....	8
Article 7	Composition du règlement.....	8
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
I - Règles applicables à la zone Ua.....		10
II - Règles applicables à la zone Ub.....		15
III - Règles applicables à la zone Ui.....		19
IV - Règles applicables à la zone U1.....		22
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	24
V - Règles applicables au secteur 1AU.....		25
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	28
VI - Règles applicables à la zone A.....		29
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	32
VII- Règles applicables à la zone N.....		33
Annexe Lexique définissant certains termes utilisés.....		35

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1 Champ d'application territorial**

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

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

#### **Article R111-3**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### **Article R111-5**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Article R111-6**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

#### **Article R111-7**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

**Article R111-8**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Article R111-9**

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Article R111-10**

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Article R111-11**

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Article R111-12**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

**Article R111-13**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Article R111-18**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**Article R111-28**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

**Article R111-29**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Article R111-30**

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

### **Article R151-21 : lotissements et autres opérations**

*Sauf dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :*

dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme s'oppose à ce que ses règles s'apprécient au regard de l'ensemble du projet. Dans ces cas, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

### **Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

la démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

### **Article L151-23**

Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs** à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

### **Article L421-4**

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.

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

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

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

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

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

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

## **Article 4 Dispositions diverses**

### **Règles concernant les lignes de transport électrique**

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité de « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes ;

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis dans toutes les zones et secteurs. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **Stationnement : recharge véhicules électriques et vélos**

Dans le cadre du plan de déplacements urbains Île-de-France, un décret et un arrêté ont été publiés le 13 juillet 2016 pour préciser les exigences en termes d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et de stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

Le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016 rendent obligatoire la mise en œuvre d'**infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides** rechargeables dans les bâtiments neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Le décret et l'arrêté du rendent également obligatoire l'aménagement d'équipements permettant le **stationnement des vélos** dans les bâtiment neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- bâtiments neufs à **usage principal de bureaux** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

### **Espaces boisés classés**

En espace boisé classé, selon l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En ce sens, lorsque des zones non boisées sont incluses en espace boisé classé, tout aménagement ou opération qui empêcherait la venue naturelle des bois est interdit (fauchage, tonte, etc.).

#### **Suppression ou réduction d'un espace boisé classé**

La suppression éventuelle d'un espace boisé classé qui serait justifiée par le besoin de réaliser un équipement public ou d'intérêt général ne pouvant être implanté ailleurs, nécessite une justification montrant le caractère impératif de la demande au regard de l'équilibre qui doit être observé entre la protection de cet espace et les nécessités de l'urbanisation.

Dans ce cas, une étude d'incidence s'impose, montrant les conditions existantes et les conséquences qui en résulteraient en cas de déclassement sur l'environnement en général, sur les paysages, l'érosion des sols et l'équilibre naturel en particulier. L'ensemble de ces études et justifications doit être contenues dans le rapport

de présentation qui doit également préciser les conditions dans lesquelles la demande a été formulée. Elle devra également être accompagnée de mesures compensatoires.

#### Coupes et défrichements en espace boisé classé

Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit : aucun défrichement ne peut donc y être autorisé. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumises à déclaration préalable.

#### Hors forêt de protection et espace boisé classé (L341-3 du Code forestier)

Les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenants à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

### **Présence de plomb et d'amiante**

Eu égard à la présence éventuelle de plomb et d'amiante dans les bâtiments construits avant 1946 qui seront réhabilités tels d'anciens corps de ferme, ainsi qu'à de possibles pollutions des sols suite aux activités exercées précédemment sur les sites, il est rappelé que, conformément aux circulaires de février 2007 relatives aux sites et sols pollués, l'aménageur a la responsabilité de s'assurer de la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur.

### **Archéologie préventive**

Par application des articles R. 523-1 et R.523-14 du Code du Patrimoine, la mise en œuvre éventuelle d'opérations d'archéologie préventive pourra être exigée. Il est rappelé l'obligation de déclarer les découvertes fortuites à la mairie et au service régional de l'archéologie (article L.531-14 du code du Patrimoine).

## **Article 5 Division du territoire en zones**

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

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Ui et Ul ;
- la zone à urbaniser désignée par l'indice 1AU à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur As, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Np, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

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

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.  
En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'il sont :
  - arbres dangereux, chablis ou morts ;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier."
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

- Dans les zones U et AU :
  - des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (article L151-14)
  - des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L151-15)
  - les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (article L151-16)

## **Article 6 Adaptations mineures de certaines règles**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 7 Composition du règlement**

**Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :**

*Lorsqu'un article n'est pas réglementé, il est tout bonnement supprimé.*

Caractère de la zone

### **Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions**

**Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits** (articles R151-27 à R151-29)

**Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** (articles R151-30 à R151-36)

**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale** (articles R151-36 à R151-37)

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions** (articles R151-39 à R151-40)

- 1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 4 : Emprise au sol des constructions
- 5 : Hauteur des constructions

**Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** (articles R151-41 à R151-42)

- 1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant
- 2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** (articles R151-43)

- 1 : Élément repéré au titre de l'article L151-23
- 2 : clôtures, haies

**Article 7 : Stationnement** (articles R151-44 à R151-46)

### **Chapitre 3 - Équipements et réseaux**

**Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées** (articles R151-47 à R151-48)

**Article 9 : Desserte par les réseaux** (articles R151-49 à R151-50)

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

# I - Règles applicables à la zone Ua

## Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine de centre village.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

## **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

### Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- le stationnement des caravanes
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 50 unités
- les entrepôts
- les antennes relais et leurs mâts de soutènement.

### Article Ua 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Les constructions à destination de **commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les **exhaussements du sol** dans une limite de 40 cm de hauteur s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- les **caravanes** si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Dans les secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux **orientations d'aménagement et de programmation**, les constructions et aménagement devront en respecter les principes.

### Article Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions

#### Article Ua 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement ; si la construction est implantée en recul, l'alignement doit être assuré par un élément constructif : porche, portail, mur de clôture...

#### Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites, soit en retrait de ces limites. Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter une marge de retrait minimum : ce retrait doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m. De plus, toute nouvelle construction comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

**Les annexes** (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m à condition que le linéaire en limite n'excède pas 10 m.

**Extension, surélévation ou amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent** : les travaux peuvent être réalisés avec un retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

### **Article Ua 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit au moins être égale à 6 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

### **Article Ua 4-5 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m<sup>2</sup>, réalisés en une ou plusieurs fois.

### **Article Ua 4-6 Hauteur des constructions**

**Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>**: leur hauteur ne dépassera pas 7 m à l'égout du toit (la gouttière) et 10 m au faîtage soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé ou aménageable.

**Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>**: leur hauteur ne dépassera pas 5 m au faîtage.

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

## **Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Ua 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne).

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

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

**Les antennes paraboliques** devront être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

**Constructions d'intérêt collectif et services publics** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

## **Constructions nouvelles, annexes et extensions de constructions existantes**

### **Façades**

Les enduits seront de ton sable ou pierre, dans des gammes ni très claires, ni très foncées dans des tons de beige, beige clair, ocre. Les murs-pignons mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

### **Toitures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures présenteront l'aspect des matériaux traditionnels, ardoise ou tuile plate petit moule. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées ou couvertes de zinc ou de bois.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale :

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris à voiture ou car port : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; leur hauteur au faîtage sera limitée à 2,50 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle ou matériaux similaires d'aspect.

Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

### **Menuiseries**

Volets, portes, fenêtres doivent être dans des couleurs choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Sont préconisées les couleurs pastel dans des gammes de vert, bleu ou bien le blanc, blanc cassé, ou couleur bois. Les couleurs vives sont à éviter.

## **Travaux sur les constructions existantes**

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit :

- en conservant le traitement architectural de la partie existante : matériaux (nature et couleurs), volume, composition et forme des ouvertures ...
- par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne insertion sur la partie existante.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture. L'utilisation de la lucarne est recommandée, les châssis de toit contenus dans le plan des versants seront acceptés. Le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité dans une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture.

À l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

Fenêtres – portes : la forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le conduit d'origine.

## **Article Ua 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m présentant l'aspect de la pierre ou de matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

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

Clôtures situées en limite séparative : l'utilisation de plaques béton d'une hauteur supérieure à 1 m est interdite.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisés en cas de nouvelles constructions sous réserve d'un seul accès piéton et un accès voiture par construction y compris en cas d'opération groupée.

### **Espaces libres, plantations**

Une superficie correspondant à au moins 30% de la superficie totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

## **Article Ua 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires de stationnement en respectant les normes suivantes :

Dimension minimale des places : longueur 5m ; largeur 2,50 m ; dégagement 5,50 m

largeur des accès : sens unique 3 m ; double sens : 4 m.

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de la voie de desserte.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Constructions à destination de commerce et activité de service : une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Lors de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction ancienne, sans augmentation de surface habitable affectée au logement, il ne sera pas exigé de nouvelles places de stationnement.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### **Article Ua 9 Desserte par les réseaux**

#### **Réseaux de télécommunication**

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

#### **Espaces non imperméabilisés**

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des

surfaces imperméabilisées doit être limité. En ce qui concerne les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées, des dispositifs de récupération ou une gestion dite « d'infiltration à la parcelle » seront imposés pour toute nouvelle construction. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

## II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

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

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Ub 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- les constructions à destination agricole et forestière
- le stationnement des caravanes
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et exploitation de carrières

#### **Article Ub 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

- Les constructions à destination de **commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les **exhaussements du sol** dans une limite de 40 cm de hauteur s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ;
- les **caravanes** si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- À l'intérieur des **zones de nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'**article L.151-19 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-12.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'**article L.151-23 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-12. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- **dans les « sites urbains constitués »** situés dans la bande de protection des lisères des massifs de plus de 100 hectares, le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tous ou partie des critères suivants :
  - la limite réelle du massif
  - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
  - le relief,
  - l'exposition par rapport au soleil,
  - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.

#### **Article Ub 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Ub4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article Ub 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou de la construction d'annexes accolées de constructions existantes implantées différemment, dans ce cas l'extension peut être édifée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle  
Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

#### **Article Ub 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait ; lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter une marge de retrait minimum : ce retrait doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 4 m.

De plus, toute nouvelle construction comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

- **Les annexes** (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m à condition que le linéaire en limite n'excède pas 10 m.

- **Extension, surélévation ou amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent** : les travaux peuvent être réalisés avec un retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

#### **Article Ub 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit au moins être égale à 8 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

#### **Article Ub 4-5 Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain.

- L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut dépasser 15% de la superficie du terrain avec un maximum de 80 m<sup>2</sup>.

#### **Article Ub 4-6 Hauteur des constructions**

**Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>** : leur hauteur ne dépassera pas 6 m à l'égout du toit (la gouttière) et 10 m au faîtage soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé ou aménageable.

**Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>** : leur hauteur ne dépassera pas 4,50 m au faîtage.

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

### **Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article Ub 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

##### **Prescriptions générales**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

### **Constructions nouvelles, annexes et extensions de constructions existantes**

Les enduits seront de ton sable ou pierre, dans des gammes ni très claires, ni très foncées dans des tons de beige, beige clair, ocre. Les murs-pignons mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être dans des couleurs choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Sont préconisées les couleurs pastels dans des gammes de vert, bleu ou bien le blanc, blanc cassé, ou couleur bois. Les couleurs vives sont à éviter.

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

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

**Constructions d'intérêt collectif et services publics** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

## **Article Ub 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

L'utilisation de plaques béton d'une hauteur supérieure à 1 m est interdite.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisés en cas de nouvelles constructions sous réserve d'un seul accès piéton et un accès voiture par construction y compris en cas d'opération groupée.

### **Espaces libres, plantations**

Une superficie d'au moins 50% de la superficie totale du terrain sera affectée à des terrains non imperméables excluant ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès au garage et cheminements piétons.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique. Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## **Article Ub 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires de stationnement en respectant les normes suivantes :

dimension des places : longueur 5m ; largeur 2,50 m ; dégagement 5,50 m

largeur des accès : sens unique 3 m ; double sens : 4 m.

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de la voie de desserte.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement ou 1 place par studio.

Constructions à destination de commerce et activité de service : une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Ub 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3 m.

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### **Article Ub 9 Desserte par les réseaux**

#### **Réseaux de télécommunication**

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

**L'écoulement des eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. En ce qui concerne les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées, des dispositifs de récupération ou une gestion dite « d'infiltration à la parcelle » seront imposés pour toute nouvelle construction. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

## **III - Règles applicables à la zone Ui**

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

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Ui 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- les constructions à **destination d'habitation** sauf celles autorisées à l'article 2

#### **Article Ui 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

- les constructions à **destination d'habitation** si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités.
- À l'intérieur des **zones de nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

#### **Article Ui 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Ui 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article Ui 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Par rapport à la Rd 191 : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe d'une distance au moins égale à 50 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou de la construction d'annexes accolées de constructions existantes implantées à moins de 3 m, dans ce cas l'extension peut être édifée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Par rapport aux autres voies : il n'est pas fixé de règle.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

##### **Article Ui 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

##### **Article Ui 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

##### **Article Ui 4-5 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain.

##### **Article Ui 4-6 Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée au faîtage ne dépassera pas 10 m, cheminée et antennes exclus. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une

hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

## **Article Ui 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Ui 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

## **Article Ui 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

Les clôtures présentant l'aspect de plaques de béton brutes sont interdites.

#### **Espaces libres, plantations**

Une superficie correspondant à au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

## **Article Ui 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires de stationnement en respectant les normes suivantes :

dimension des places : longueur 5m ; largeur 2,50 m ; dégagement 5,50 m

largeur des accès : sens unique 3 m ; double sens : 4 m.

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de la voie de desserte.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Constructions à destination de commerce et activité de service : une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Vélos : pour les locaux à destination de bureau ou d'activité un local à vélos devra dans tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Ui 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

### **Article Ui 9 Desserte par les réseaux**

#### **Réseaux de télécommunication**

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

### **Espaces non imperméabilisés**

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. En ce qui concerne les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées, des dispositifs de récupération ou une gestion dite « d'infiltration à la parcelle » seront imposés pour toute nouvelle construction. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

## **IV - Règles applicables à la zone UI**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée principalement aux **équipements d'intérêt collectif et services publics** liées aux activités sportives de loisirs et culturelles.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article UI 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- les constructions à **destination d'habitation** sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- les constructions destinées au commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- l'ouverture et exploitation de carrières.

#### **Article UI 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

- les constructions à **destination d'habitation** si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités.

#### **Article UI 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article UI 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article UI 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Article non réglementé.

##### **Article UI 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Article non réglementé.

##### **Article UI 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 8 m est imposée entre deux constructions.

Il n'est pas fixé de règle concernant les bâtiments annexes.

##### **Article UI 4-5 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

##### **Article UI 4-6 Hauteur des constructions**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 m.

#### **Article UI 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

##### **Article UI 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

## **Article U1 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Au moins 30% de la superficie de la parcelle seront traités en espaces verts plantés ou engazonnés.

## **Article U1 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées. Pour les équipements il pourra être tenu compte des possibilités existantes sur la voirie publique située à proximité.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

## **Article U1 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

## **Article U1 9 Desserte par les réseaux**

Article non réglementé

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

## V - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article 1AU 1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.

#### **Article 1AU 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

- les constructions à destination d'habitation à condition :
  - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
  - et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
- Sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
  - les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou de bureau de même que les constructions et installations annexes,
  - Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les **exhaussements du sol** dans une limite de 40 cm de hauteur s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

#### **Article 1AU 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

- Tout programme de 5 logements et plus devra présenter un minimum de 20% de logements d'une superficie maximale de 70 m<sup>2</sup>.

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 1AU 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article 1AU 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

##### **Article 1AU 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées soit en limites, soit en retrait ; lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait doit être au moins égal à 2,50 m.
- Les **annexes** (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m à condition que le linéaire en limite n'excède pas 10 m.

##### **Article 1AU 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 8 m pourra être imposée entre deux constructions. Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur,

- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

#### **Article 1AU 4-5 Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut dépasser 15% de la superficie du terrain avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>.

#### **Article 1AU 4-6 Hauteur des constructions**

**Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>:** leur hauteur ne dépassera pas 6 m à l'égout du toit (la gouttière) et 10 m au faîtage soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé ou aménageable.

**Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>:** leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m au faîtage.

### **Article 1AU 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article 1AU 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

##### **Prescriptions générales**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

##### **Constructions nouvelles, annexes et extensions de constructions existantes**

Les enduits seront de ton sable ou pierre, dans des gammes ni très claires, ni très foncées dans des tons de beige, beige clair, ocre.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être dans des couleurs choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Sont préconisées les couleurs pastels dans des gammes de vert, bleu ou bien le blanc, blanc cassé, ou couleur bois. Les couleurs vives sont à éviter.

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

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

**Constructions d'intérêt collectif et services publics** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

### **Article 1AU 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

L'utilisation de plaques béton d'une hauteur supérieure à 1 m est interdite.

#### **Espaces libres, plantations**

Une superficie d'au moins 50% de la superficie totale du terrain sera affectée à des terrains non imperméables excluant ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès au garage et cheminements piétons.

## **Article 1AU 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires de stationnement en respectant les normes suivantes :

dimension des places : longueur 5m ; largeur 2,50 m ; dégagement 5,50 m

largeur des accès : sens unique 3 m ; double sens : 4 m.

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de la voie de desserte.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places dont 1 non close par logement ou 1 place par studio.

Constructions à destination de commerce et activité de service : une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article 1AU 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies de desserte nouvelles doivent être en bon état de viabilité, présenter une largeur minimale de 5 m.

### **Article 1AU 9 Desserte par les réseaux**

#### **Réseaux de télécommunication**

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

#### **Espaces non imperméabilisés**

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. En ce qui concerne les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées, des dispositifs de récupération ou une gestion dite « d'infiltration à la parcelle » seront imposés pour toute nouvelle construction. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **VI - Règles applicables à la zone A**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*. Elle comprend le secteur **As** correspondant au site de la station d'épuration. Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article A 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

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

Dans la bande de protection de 50 mètres autour de massifs boisés de plus de 100 hectares, toute construction est interdite à l'exception des constructions agricoles. Cette distance est mesurée à partir de la limite effective des boisements.

#### **Article A 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

**Sont seuls autorisés :**

1. Les bâtiments, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve de concerner une exploitation agricole contenant au moins deux surfaces minimum d'assujettissement (Sma).
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole contenant au moins quatre surfaces minimum d'assujettissement (Sma).
4. Les carrières.
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, à leurs aux ouvrages hydrauliques.
6. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique :
  - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés à la fin du présent chapitre ;
  - sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole ;
  - et sous réserve que le ou les logements créés présentent une surface de plancher au moins égale à 70 m<sup>2</sup> par logement et que les activités créées présentent une surface de plancher au moins égale à 15 m<sup>2</sup>.
7. À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

**Sont seuls autorisés en secteur As :**

les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

#### **Article A 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article A 4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article A 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Par rapport à la Rd 191 : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe d'une distance au moins égale à 50 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou de la construction d'annexes accolées de constructions existantes implantées à moins de 3 m, dans ce cas l'extension peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Par rapport aux autres voies : il n'est pas fixé de règle.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

#### **Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

#### **Article A 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article A 4-5 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé

#### **Article A 4-6 Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions auteur ne dépassera pas 12 m au faîtage. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante
- La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

### **Article A 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article A 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

##### **Prescriptions générales**

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

#### **Article A 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Des arbres de haut jet et d'essences locales telles les chênes, les charmes, les érables, les frênes... devront être plantés pour accompagner les constructions nouvelles.

#### **Article A 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

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

## Chapitre 3 Équipements et réseaux

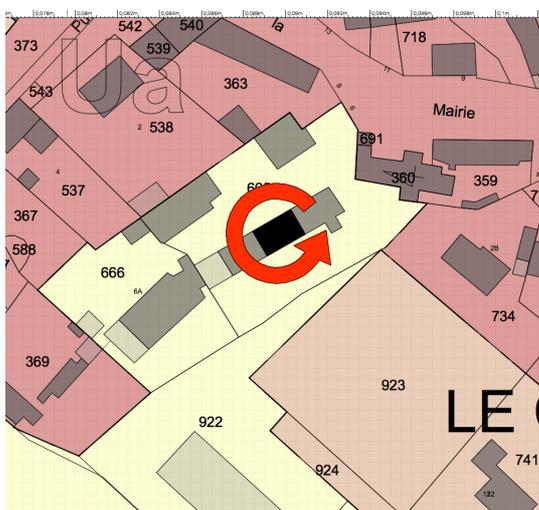
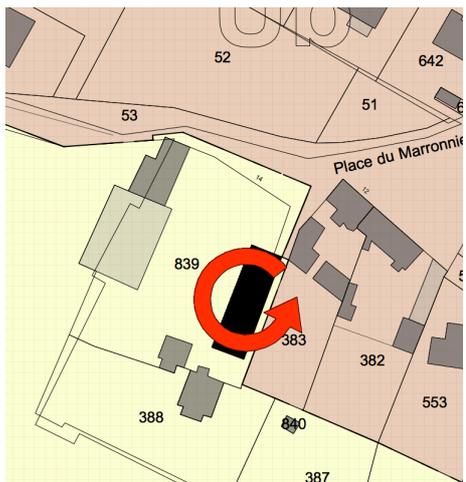
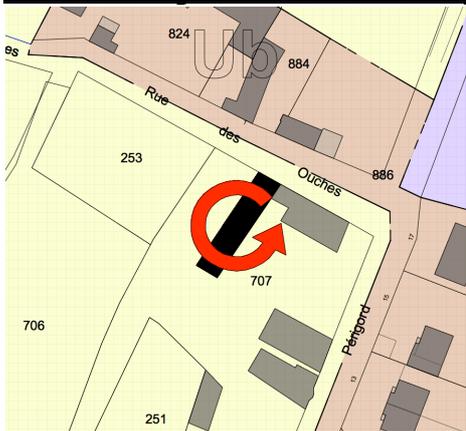
### Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé

### Article A 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé

### Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination



## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE NATURELLE**

## **VII- Règles applicables à la zone N**

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue de l'environnement et du paysage. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone. Elle comporte un secteur **Np**, acceptant des aires de stationnement paysager. Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article N1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

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

#### **Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

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

- 1- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien et la gestion de espaces naturels ;
- 2- Limitées à une emprise au sol totale -qu'elle soit réalisée en une ou plusieurs fois- de 40 m<sup>2</sup>, les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation existantes sous réserve
  - que l'extension ou l'annexe ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Pl ;
  - et que les annexes soient situées à une distance maximale de 15 m d'un point extérieur de la construction existante ;
- 3- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

**Sont seuls autorisés en secteur Np :**

Les aires de stationnement si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage (haies, arbres...) et s'ils sont réalisés en matériau perméable ;  
Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

#### **Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article N 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article N 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Article non réglementé.

##### **Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Article non réglementé.

##### **Article N 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

##### **Article N 4-5 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

### **Article N 4-6 Hauteur des constructions**

- La hauteur hors tout des constructions ne dépassera pas 6 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante
- La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

### **Article N 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article N 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

### **Article N 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Clôtures** : les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 m ; les grillages présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.

**Espaces boisés classés** : les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique : leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

**Secteur Np** : les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysager destiné à les insérer sans heurt dans le paysage. Une composition simple, des mouvements de terrains aux pentes douces destinés à dissimuler les aires minérales, des plantations d'essences locales semblables à celles établies sur les dépendances vertes de la Rd 191 (mélange de charmes, noisetiers, cornouillers, érables champêtres, fusains d'Europe...) seront exigés.

### **Article N 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

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

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article N 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Article non réglementé.

### **Article N 9 Desserte par les réseaux**

Article non réglementé

\*\*\*\*\*

# Annexe 1

## Lexique définissant certains termes utilisés

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

### **Occupations et utilisations des sols**

#### **Construction**

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

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

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

#### **Annexe**

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

#### **Extension**

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

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

#### **Façade**

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

#### **Pignon**

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

**Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social** (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

#### **Destination/affectation**

**La notion de destination** des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,

etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

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

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

**La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction.** Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

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

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

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

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

### **Installations classées pour la protection de l'environnement**

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

### **Installations et aménagements**

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

### **Patrimoine**

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

### **Terrain/parcelle/unité et propriété foncière**

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

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

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

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

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

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

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

**Permis groupé** : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

### **Voies**

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

### **Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

### **Accès**

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

### **Alignement**

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

### **Limite séparative**

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

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

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

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

**Baie** : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

**Vue** : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

## Emprise au sol des constructions

### Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

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

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

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

## Hauteur des constructions

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

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

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

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages

unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faitage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

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

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

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

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

## Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* » L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;

- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code.* » ;

- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière* »

### Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

### Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : *NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME*, CRPF d'Île-de-France et du Centre

*Lexique établi notamment à partir de : « Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.*

\*\*\*\*\*