

Commune de

# Gallardon

(Département d'Eure-et-Loir)

## Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 12 mars 1987

1<sup>re</sup> révision du Pos approuvée le 18 mai 1995

2<sup>e</sup> révision du Pos approuvée le 26 mars 1998

1<sup>re</sup> modification approuvée le 13 janvier 2000

2<sup>e</sup> modification approuvée le 16 septembre 2004

3<sup>e</sup> modification approuvée le 20 septembre 2005

Plu approuvé le 30 mars 2017

1<sup>ère</sup> déclaration de projet avec mise en  
compatibilité du PLU approuvée le



Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du

approuvant le plan local d'urbanisme de la  
commune de Gallardon

La président, Yves Marie

# Règlement écrit

Date :

25 juin 2024

Phase :

Etude

4.1

Communauté de communes des portes euréliennes d'Île-de-France,

6 place Aristide Briand, 28230 Épernon

Tél : 02 37 83 49 33 courriel : [contact@porteseuréliennesidf.fr](mailto:contact@porteseuréliennesidf.fr)

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

# Table des matières

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
Chapitre I	- Règles applicables à la zone Ua .....	7
Chapitre II	- Règles applicables à la zone Ub .....	13
Chapitre III	- Règles applicables à la zone Uc .....	19
Chapitre IV	- Règles applicables à la zone Ue .....	25
Chapitre IV	- Règles applicables à la zone Uj .....	28
Chapitre V	- Règles applicables à la zone Ux .....	30
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	34
Chapitre VI	- Règles applicables au secteur 1AU .....	35
Chapitre VII	- Règles applicables au secteur 1AUx .....	40
Chapitre VIII	- Règles applicables à la zone 2AU .....	44
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	46
Chapitre IX	- Règles applicables à la zone A .....	47
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	50
Chapitre X	- Règles applicables à la zone N .....	51
ANNEXES	.....	56

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.

Les modifications au règlement sont écrits en rouge.

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire communal de Gallardon (Eure-et-Loir).

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

#### **Clôtures**

Les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

#### **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.

#### **Zone inondable**

Dans la zone inondable figurant au plan des contraintes sont interdits :

- tout remblai qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés,
- les constructions dont l'implantation est susceptible de gêner l'écoulement des eaux, de même que les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant,
- les caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés.

Dans cette même zone inondable, le premier plancher des constructions devra être établi à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Cette disposition ne s'applique pas aux garages ni aux extensions de construction en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle.

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

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

#### **Article R. 111-2**

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

#### **Article R. 111-4**

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

#### **Article R. 111-15**

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

#### **Article R. 111-21**

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

### **Article 4 Division du territoire en zones**

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Uaa, Ub, Uc, Uca, Ue et Ux ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AU, 1AUx et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N 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.

#### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :**

Caractère de la zone

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

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

## **Article 5 Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# **Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua**

Il s'agit de la zone urbaine du centre ville.

Le **secteur Uaa** correspond au centre historique.

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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
4. les parcs d'attractions.

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

1. Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
2. Les constructions agricoles :
  - si elles sont édifiées sur des unités foncières déjà occupées par des constructions à destination agricole
  - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole
  - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.
4. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

### **Accès**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

### **Voirie**

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

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

### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

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

### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

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

## **Article Ua 5 supprimé**

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Une implantation en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 1 m est autorisée pour :

- les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, si elles ne sont pas accolées à une construction existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

## **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'au moins une des limites séparatives ; lorsque les constructions ne sont pas implantées en contiguïté de la limite séparative, elles doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

L'implantation en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m est autorisée pour :

- les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, si elles ne sont pas accolées à une construction existante,
- les constructions à destination agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.



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.

Le long des rivières :

- dans une bande d'une largeur de 30 m mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, toute construction est interdite
- dans une bande d'une largeur de 10 m mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, toute installation est interdite

à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait dans ce cas ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

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

Article non réglementé

## **Article Ua 9** **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain. Si le rez-de-chaussée de la construction est destiné au commerce ou à l'artisanat, l'emprise au sol de la construction est limitée à 80 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé

**Secteur Uaa** : article non réglementé

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

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 9 m et la hauteur hors tout inférieure ou égale à 15 m. Lorsque la construction est accolée à une construction sur fonds voisin dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par le présent article, la hauteur de la construction à édifier pourra être plus importante sans pouvoir excéder celle de la construction voisine.

Dans le **secteur Uaa**, en plus des prescriptions précédentes, la hauteur des constructions implantées à l'alignement mesurée à l'égout du toit sera égale ou supérieure à 7 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, l'extension peut être réalisée en respectant une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, 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.

### **Toitures**

Constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> : la toiture de la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale.

Constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> et constructions à destination agricole : d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

L'aspect des toitures devra être identique à celui des couvertures traditionnelles ; cette exigence ne concerne ni les constructions et installations à destination agricole, ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis, ni les toitures terrasses.

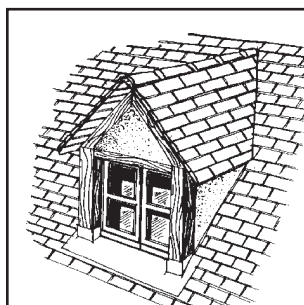
En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

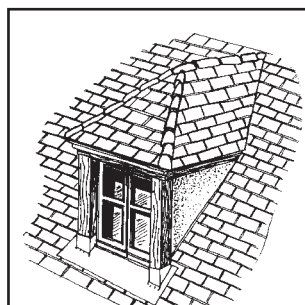
Dans le périmètre de protection des vues vers l'église et la tour reporté au règlement graphique, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont interdits.

#### Ouvertures en toiture :

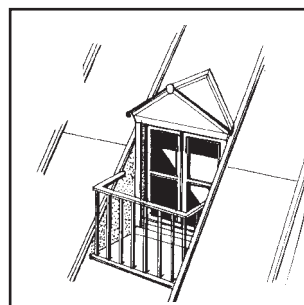
les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers de proportion plus haute que large, telles qu'illustrées ci dessous. Les schémas suivants n'ont pour vocation que d'illustrer les types d'ouvertures autorisés en toiture et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour prescrire la pose des tuiles et ardoises, la répartition des vitres, la forme des croupes...



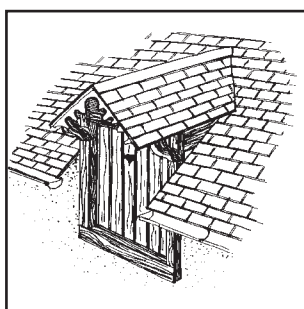
Lucarne jacobine



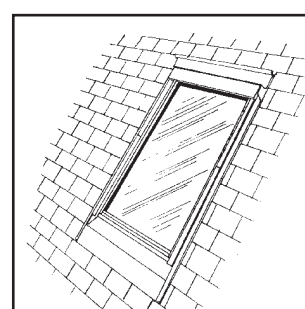
Lucarne à croupe



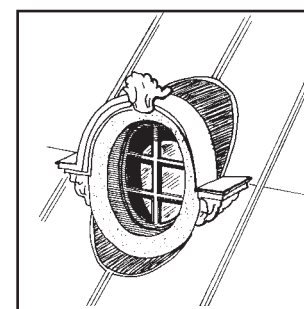
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Châssis de toit  
à pose encastrée



Œil-de-bœuf

#### Couleurs des façades :

les façades seront d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires. La couleur des huisseries et des menuiseries n'est pas réglementée.

#### Ouvertures en façade :

sauf pour les commerces, les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

#### **Locaux accessoires d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Il ne leur est pas fixé de règle.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs**

il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures**

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont les murs en maçonnerie enduite ou en moellons de pierre locale enduits à *pierre vue* d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80 m et d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m ; la règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer en cas de réfection ou de prolongement d'un mur existant ou repéré au titre de la loi paysage.

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

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux prescriptions du présent article, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 150 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

#### Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement.

#### Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

#### Constructions à destination commerciale ou artisanale

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup> ainsi que pour le **secteur Uaa**.

#### Vélos

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

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

Article non réglementé.

### **Article Ua 14 supprimé**

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

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

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

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

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

## **Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub**

Il s'agit de la zone urbaine constituées des faubourgs et des hameaux de Montlouet et Baglainval. 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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. Les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
4. les parcs d'attractions.

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

1. Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
2. Les constructions agricoles :
  - si elles sont édifiées sur des unités foncières déjà occupées par des constructions à destination agricole
  - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole
  - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.
4. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

#### **Accès**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

#### **Voirie**

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

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

### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

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

### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

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

## **Article Ub 5 supprimé**

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme.

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

Les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 70 m<sup>2</sup> doivent être implantées, en tout point, par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance inférieure ou égale à 30 m.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 1 m est également autorisée pour :

- les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, si elles ne sont pas accolées à une construction existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

## **Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 2 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.

Le long des rivières :

- dans une bande d'une largeur de 30 m mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, toute construction est interdite
- dans une bande d'une largeur de 10 m mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, toute installation est interdite

à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait dans ce cas ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

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

Article non réglementé.

## **Article Ub 9      Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé

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

### **Constructions dont la toiture comporte des pentes**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 7 m et la hauteur hors tout inférieure ou égale à 13 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle. Lorsque la construction est accolée à une construction sur fonds voisin dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par le présent article, la hauteur de la construction à édifier pourra être plus importante sans pouvoir excéder celle de la construction voisine.

### **Constructions dont la toiture est une terrasse**

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 7 m.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, 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.

### **Toiture**

Constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> : la toiture de la construction présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 35° comptés à partir de l'horizontale.

Constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> et constructions à destination agricole : d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

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

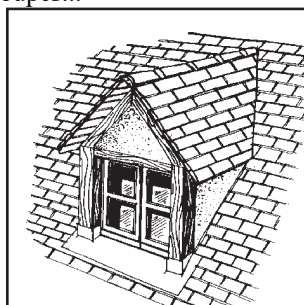
- qu'ils soient de ton uni,

- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

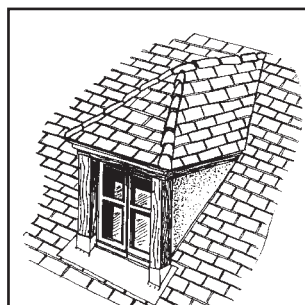
#### Ouvertures en toiture :

les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers de proportion plus haute que large, telles qu'illustrées ci dessous.

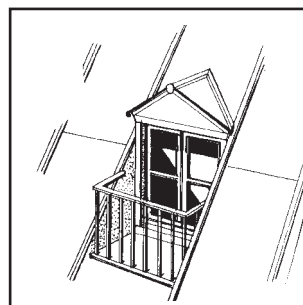
Les schémas suivants n'ont pour vocation que d'illustrer les types d'ouvertures autorisés en toiture et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour prescrire la pose des tuiles et ardoises, la répartition des vitres, la forme des croupes...



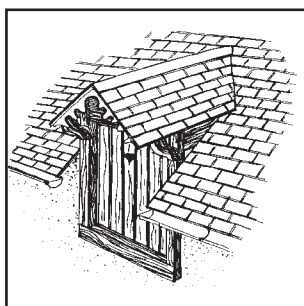
Lucarne jacobine



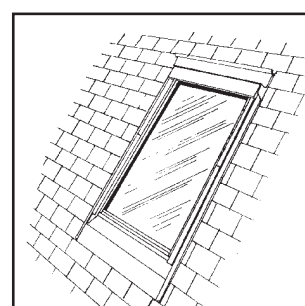
Lucarne à croupe



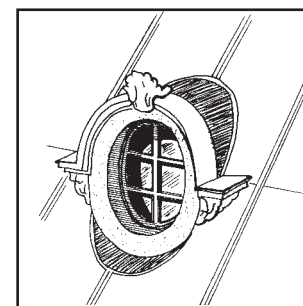
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Châssis de toit  
à pose encastrée



Œil-de-bœuf

#### Couleurs des façades :

les façades seront d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires. La couleur des huisseries et des menuiseries n'est pas réglementée.

#### **Locaux accessoires d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Il ne leur est pas fixé de règle.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs**

il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Clôtures**

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

- les murs en maçonnerie enduite ou en moellons de pierre locale enduits à  *Pierre vue* d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m et d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m ;
- les haies taillées, doublées ou non d'un grillage, la hauteur de l'ensemble étant inférieure ou égale à 2 m.



Ces règles de hauteur pourront ne pas s'appliquer en cas de réfection ou de prolongement d'un mur existant ou repéré au titre de la loi paysage.

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### **Constructions à destination d'habitation**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement y compris l'éventuel garage. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

### **Constructions à destination de bureau**

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

### **Constructions à destination commerciale ou artisanale**

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

### **Vélos**

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

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

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

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

## **Article Ub 14 supprimé**

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

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

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

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

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

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc**

Il s'agit des zones urbaines de résidentielles créées dans les années 70-80.

Le **secteur Uca** correspond au secteur d'habitat collectif.

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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. Les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
5. les parcs d'attractions.

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

1. Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
2. Les constructions agricoles :
  - si elles sont édifiées sur des unités foncières déjà occupées par des constructions à destination agricole
  - si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole
  - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.
4. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

#### **Accès**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

#### **Voirie**

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

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

### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

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

### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

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

## **Article Uc 5 supprimé**

## **Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme.

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

Les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 70 m<sup>2</sup> doivent être implantées, en tout point, par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance inférieure ou égale à 30 m.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 1 m est également autorisée pour :

- les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, si elles ne sont pas accolées à une construction existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

## **Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 2 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.

Le long des rivières :

- dans une bande d'une largeur de 30 m mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, toute construction est interdite
- dans une bande d'une largeur de 10 m mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives, toute installation est interdite

à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait dans ce cas ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

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

Article non réglementé.

## **Article Uc 9      Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé

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

**Dans toute la zone à l'exception du secteur Uca**

Constructions dont la toiture comporte des pentes

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 5 m et la hauteur hors tout inférieure ou égale à 10 m. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Lorsque la construction est accolée à une construction sur fonds voisin dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par le présent article, la hauteur de la construction à édifier pourra être plus importante sans pouvoir excéder celle de la construction voisine.

Constructions dont la toiture est une terrasse

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 5 m.

**Dans le secteur Uca**

Constructions dont la toiture comporte des pentes

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 8 m et la hauteur hors tout inférieure ou égale à 13 m. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Lorsque la construction est accolée à une construction sur fonds voisin dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par le présent article, la hauteur de la construction à édifier pourra être plus importante sans pouvoir excéder celle de la construction voisine.

Constructions dont la toiture est une terrasse

- La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 8 m.

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

**Prescriptions générales**

Les constructions, 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.

### Toitures

Constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> : la toiture de la construction présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 35° comptés à partir de l'horizontale.

Constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et constructions à destination agricole : d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

L'aspect des toitures devra être identique à celui des couvertures traditionnelles ; cette exigence ne concerne ni les constructions et installations à destination agricole, ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis, ni les toitures terrasses.

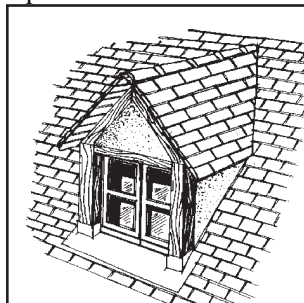
En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

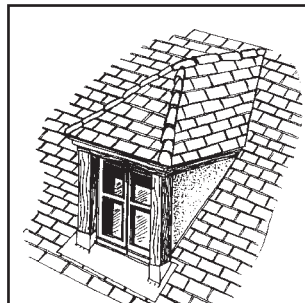
### Ouvertures en toiture :

les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers de proportion plus haute que large, telles qu'illustrées ci dessous.

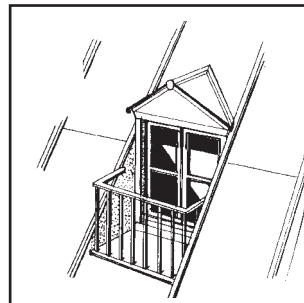
Les schémas suivants n'ont pour vocation que d'illustrer les types d'ouvertures autorisés en toiture et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour prescrire la pose des tuiles et ardoises, la répartition des vitres, la forme des croupes...



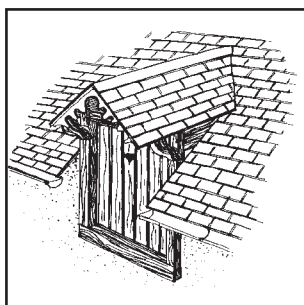
Lucarne jacobine



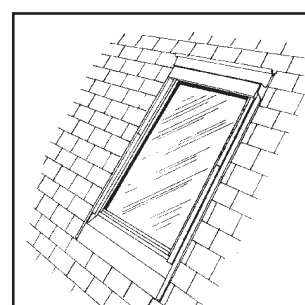
Lucarne à croupe



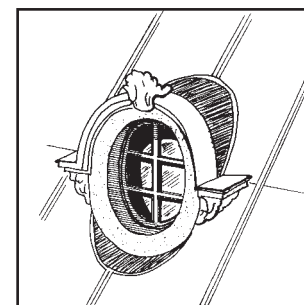
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Châssis de toit  
à pose encastrée



Œil-de-bœuf

### Couleurs des façades :

les façades seront d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires. La couleur des huisseries et des menuiseries n'est pas réglementée.

#### **Locaux accessoires d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Il ne leur est pas fixé de règle.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs**

il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Clôtures**

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

- les murs en maçonnerie enduite ou en moellons de pierre locale enduits à *pierre vue* d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m et d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m ;
- les murets maçonnés surmontés ou non d'une grille métallique composée de barreaux verticaux et rectilignes, doublés ou non d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble devra être inférieure à 2 m ;
- les haies, doublées ou non d'un grillage, la hauteur de l'ensemble étant inférieure ou égale à 2 m.

Ces règles de hauteur pourront ne pas s'appliquer en cas de réfection ou de prolongement d'un mur existant ou repéré au titre de la loi paysage.

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

#### Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 3 places par logement y compris l'éventuel garage. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

#### Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

#### Constructions à destination commerciale ou artisanale

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

#### Vélos

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

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

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

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

### **Article Uc 14      supprimé**

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

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

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

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

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



## **Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue**

Il s'agit d'une zone à dominante d'équipements collectifs.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination de commerce ou d'artisanat,
3. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
4. les constructions à destination agricole,
5. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
6. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités,
7. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

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

1. Les constructions à usage d'habitation si leur surface de plancher est égale ou inférieure à 50 m<sup>2</sup> et si elles sont nécessaires au gardiennage ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

#### **Accès**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

#### **Voirie**

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

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

#### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité, communications numériques et téléphone**

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

#### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

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

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

#### **Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

#### **Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

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

Article non réglementé.

#### **Article Ue 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

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

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

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

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

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

## **Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uj**

Il s'agit d'une zone de jardin

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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. Toutes constructions, installations et aménagement sauf ceux autorisés à l'article 2

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

2. Les constructions sont autorisées si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé

### **Article Uj 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article Uj 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### **Article Uj 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

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

Article non réglementé.

### **Article Uj 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

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

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 2 m.

**Article Uj 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

**Article Uj 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**Article Uj 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

## **Chapitre V - Règles applicables à la zone Ux**

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

Elle comprend le secteur Uxa qui concerne une activité économique existante en partie en zone inondable, dans lequel seule l'évolution du bâti existant est autorisé.

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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. Les constructions à destination d'habitation,
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
4. l'aménagement de terrains de camping,
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
6. l'ouverture et exploitation de carrières,
7. les parcs d'attractions,
8. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

#### **Accès**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

#### **Voirie**

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

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

#### **Eau potable**

Toute construction à destination d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité, communications numériques et téléphone**

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

#### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

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

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

### **Article Ux 5        supprimé**

### **Article Ux 6        Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Le long de la Rd 28**

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

#### **Le long des autres voies**

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

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante).

### **Article Ux 7        Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **En limite des zones Uc et 1AU**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

#### **En limite des autres zones**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante).

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

Article non réglementé.

## **Article Ux 9 Emprise au sol des constructions**

1. Dans le secteur Uxa, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de la superficie du terrain.
2. Dans le reste de la zone, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.
3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé

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

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 12 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

### Prescriptions générales

Les constructions, 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.

### Couleurs des façades, non compris les huisseries et menuiseries

Les façades seront de teinte sombre et mate.

### Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont les treillages de couleur sombre.

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### Pour les établissements d'hébergement

1 place par chambre

1 place d'autocar pour les établissements de moins de 50 chambres; 2 places au-delà.

### Pour les établissements de restauration

1 place par 10m<sup>2</sup> de salle ;

1 place d'autocar minimum.

### Pour les établissements de bureaux

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Pour les établissements d'activités ou artisanales

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Pour les établissements d'activités commerciales

1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Pour les entreprises industrielles ou de logistique (stockage, gestion des flux et des stocks, facturation, emballage, reconditionnement, douane,...)



Le nombre de stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité de l'entreprise et de l'accueil de sa clientèle.

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

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

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

#### **Plantations et aménagements paysagers**

Des arbres de haut jet et d'essences indigènes accompagneront les constructions, les installations et les aires minérales telles que stationnement et stockage. Ces plantations formeront une composition et non un remplissage par quelques arbres disposés au hasard.

### **Article Ux 14 supprimé**

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

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

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

Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux perméables sur au moins un tiers de leur superficie totale.

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

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

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

## **Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme à destination principale d'habitat. 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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

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

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

1. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées 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 ;
2. Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
  - qu'elles soient situées au rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation,
  - et qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.

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

#### **Accès**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

#### **Voirie**

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

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

#### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité, communications numériques et téléphone**

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

#### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

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

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

### **Article 1AU 5 supprimé**

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en contiguïté de la limite séparative, elles doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

L'implantation en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 1 m est autorisée pour :

- les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

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

Article non réglementé.

### **Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé

### **Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

#### **Constructions dont la toiture comporte des pentes**

La hauteur des constructions mesurée à l'égoût du toit sera inférieure ou égale à 7 m et la hauteur hors tout inférieure ou égale à 13 m.

#### **Constructions dont la toiture est une terrasse**

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 7 m.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, 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.

### **Toitures**

Constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> : la toiture de la construction principale présentera au moins deux pentes.

Constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> : d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

L'aspect des toitures devra être identique à celui des couvertures traditionnelles ; cette exigence ne concerne ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis, ni les toitures terrasses.

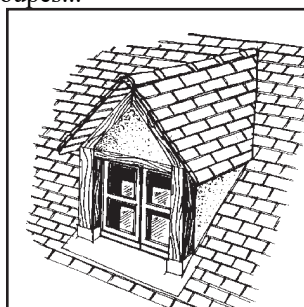
En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

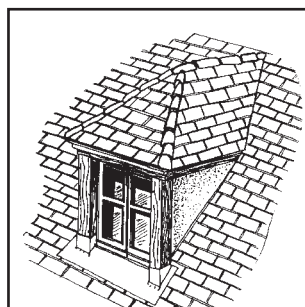
### **Ouvertures en toiture :**

les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers de proportion plus haute que large, telles qu'illustrées ci dessous.

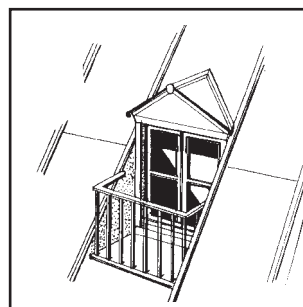
Les schémas suivants n'ont pour vocation que d'illustrer les types d'ouvertures autorisés en toiture et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour prescrire la pose des tuiles et ardoises, la répartition des vitres, la forme des croupes...



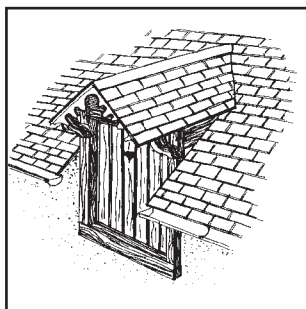
Lucarne jacobine



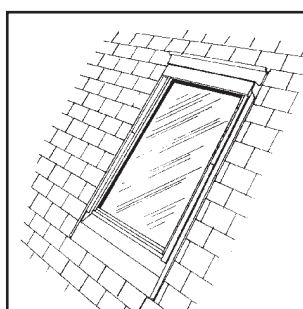
Lucarne à croupe



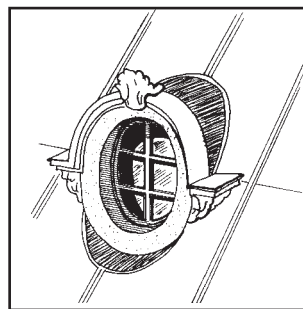
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Châssis de toit  
à pose encastrée



Œil-de-bœuf

#### Couleurs des façades :

les façades seront d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires. La couleur des huisseries et des menuiseries n'est pas réglementée.

#### Ouvertures en façade :

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

#### **Locaux accessoires d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Il ne leur est pas fixé de règle.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs**

il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Clôtures**

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

- les murs en maçonnerie enduite ou en moellons de pierre locale enduits à  *Pierre vue* d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m et d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m ;
- les haies, doublées ou non d'un grillage, la hauteur de l'ensemble étant inférieure ou égale à 2 m.

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

##### Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement y compris l'éventuel garage. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

##### Constructions à destination de bureau

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

##### Constructions à destination commerciale ou artisanale

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

#### Vélos

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

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

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

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

### **Article 1AU 14 supprimé**

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

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

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

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

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

## **Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales...

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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. Les constructions à destination d'habitation **autres que celles mentionnées à l'article 1AUx2**,
2. Les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
4. l'aménagement de terrains de camping,
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
6. l'ouverture et exploitation de carrières,
7. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. **Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone.**

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

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

#### **Accès**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

#### **Voirie**

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

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

#### **Eau potable**



Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

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

### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

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

## **Article 1AUx 5 supprimé**

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

### **Le long de la Rd 28**

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

### **Le long des autres voies**

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

## **Article 1AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

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

Article non réglementé.

## **Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé

## **Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 12 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

### Prescriptions générales

Les constructions, 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.

### Couleurs des façades, non compris les huisseries et menuiseries

Les façades seront de teinte sombre et mate.

### Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont les treillages de couleur sombre.

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

#### Pour les établissements d'hébergement

1 place par chambre

1 place d'autocar pour les établissements de moins de 50 chambres; 2 places au-delà.

#### Pour les établissements de restauration

1 place par 10m<sup>2</sup> de salle ;

1 place d'autocar minimum.

#### Pour les établissements de bureaux

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les établissements d'activités ou artisanales

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les établissements d'activités commerciales

1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les entreprises industrielles ou de logistique (stockage, gestion des flux et des stocks, facturation, emballage, reconditionnement, douane,...)

Le nombre de stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité de l'entreprise et de l'accueil de sa clientèle.

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

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

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

### **Plantations et aménagements paysagers**

Des arbres de haut jet et d'essences indigènes accompagneront les constructions, les installations et les aires minérales telles que stationnement et stockage. Ces plantations formeront une composition et non un remplissage par quelques arbres disposés au hasard.

#### **Article 1AUx 14 supprimé**

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

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

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

Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux perméables sur au moins un tiers de leur superficie totale.

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

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

## **Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 2AU**

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

### **Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 AU 2.

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

Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Article non réglementé.

### **Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

### **Article 2AU 5 supprimé**

### **Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

### **Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

### **Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

### **Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

**Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article 2AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

Article non réglementé.

**Article 2AU 14 supprimé**

**Article 2AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

**Article 2AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

# **TITRE 4**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre IX - 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*.

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 (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

Dans la **zone non ædificandi**, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit.

Dans le **reste de la zone A**, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

1. Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
  - d'être directement nécessaires à l'activité agricole,
  - d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
4. les **annexes** des bâtiments d'habitation existants si :
  - elles sont implantées à moins de 50m de la construction principale
  - elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - leur surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
5. les **extensions** des bâtiments d'habitation existants si :
  - elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - leur surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
6. les systèmes d'assainissement autonomes ;
7. les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone ainsi que pour les projets routiers d'intérêt général, les ouvrages hydrauliques...

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

### **Article A 5 supprimé**

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

**Le long des routes départementales**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

#### **Le long de autres voies**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

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

#### **Le long des limites séparatives contiguës aux zones Ub, Uc, Uca, 1AU et 2AU**

Les constructions à destination d'habitat doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

#### **Le long des autres limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale des constructions à destination autre qu'agricole ou forestière est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

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

La hauteur hors tout des constructions à destination agricole ou forestière sera inférieure ou égale à 12 m.

La hauteur des constructions à destination autre qu'agricole ou forestière mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 5 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, 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.



## **Couleurs des façades, non compris les huisseries et menuiseries**

Les façades seront de teinte sombre et mate.

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

Article non réglementé.

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

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

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

### **Plantations et aménagements paysagers**

Des arbres de haut jet et d'essences indigènes accompagneront toute construction, ainsi que les aires de stationnement et de stockage. Ces plantations formeront une composition et non un remplissage par quelques arbres disposés au hasard.

## **Article A 14 supprimé**

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

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

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

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

Article non réglementé.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## **Chapitre X - Règles applicables à la zone N**

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de la biodiversité.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

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

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

Sont seuls admis dans la zone N :

1. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
2. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
3. les **annexes** des bâtiments d'habitation existants si :
  - elles sont implantées à moins de 50m de la construction principale
  - elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - leur surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
4. les **extensions** des bâtiments d'habitation existants si :
  - elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - leur surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
5. les systèmes d'assainissement autonomes ;
6. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou aux ouvrages hydrauliques, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
7. Sont en plus autorisés s'ils concernent des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination et s'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole :
  - les commerces et activités de service autres que le commerce de gros
  - les salles d'art et de spectacle
  - les centres de congrès et d'exposition

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

#### **Accès**

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

#### **Voirie**

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

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

##### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Électricité, communications numériques et téléphone**

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

##### **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

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

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

#### **Article N 5 supprimé**

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

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

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

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale des constructions à destination autre qu'agricole ou forestière est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

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

### **Constructions dont la toiture est à pentes**

- La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 5 m et la hauteur hors tout inférieure ou égale à 10 m.
- Lorsque la construction est accolée à une construction sur fonds voisin dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par le présent article, la hauteur de la construction à édifier pourra être plus importante sans pouvoir excéder celle de la construction voisine.

### **Constructions dont la toiture est une terrasse**

- La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 5 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, 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.

### **Toitures**

Constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> : la toiture de la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 35° comptés à partir de l'horizontale.

Constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup> : d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

L'aspect des toitures devra être identique à celui des couvertures traditionnelles ; cette exigence ne concerne ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis, ni les toitures terrasses.

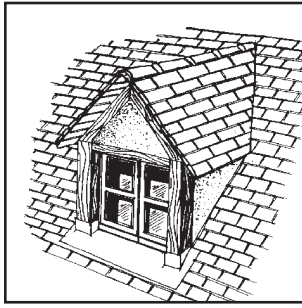
En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

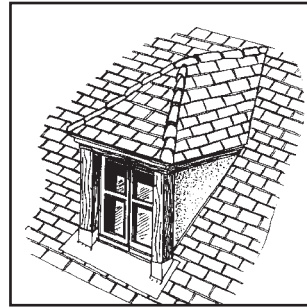
### **Ouvertures en toiture :**

les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf et les châssis de toit, ces derniers de proportion plus haute que large, telles qu'illustrées ci dessous.

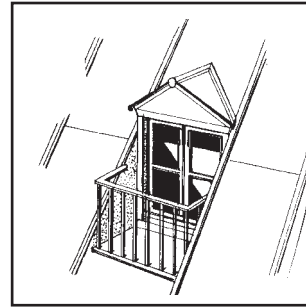
Les schémas suivants n'ont pour vocation que d'illustrer les types d'ouvertures autorisés en toiture et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour prescrire la pose des tuiles et ardoises, la répartition des vitres, la forme des croupes...



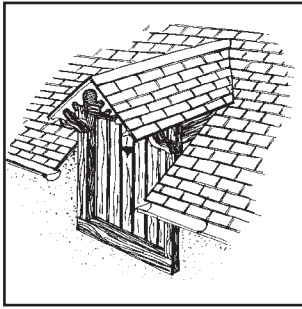
Lucarne jacobine



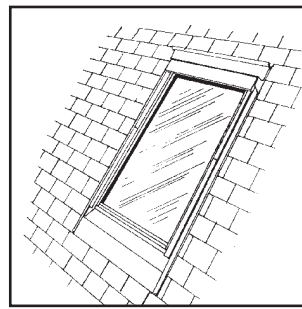
Lucarne à croupe



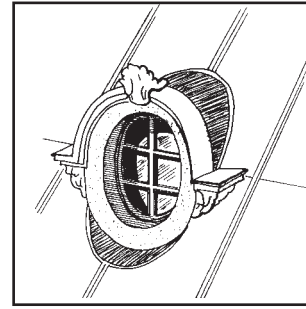
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Châssis de toit  
à pose encastrée



Œil-de-bœuf

#### Couleurs des façades :

les façades seront d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires. La couleur des huisseries et des menuiseries n'est pas réglementée.

#### **Locaux accessoires d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

Il ne leur est pas fixé de règle.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs**

il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Clôtures**

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

- les murs en maçonnerie enduite ou en moellons de pierre locale enduits à  *Pierre vue* d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m et d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m ;
- les murets maçonnés surmontés ou non d'une grille métallique composée de barreaux verticaux et rectilignes, doublés ou non d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble devra être inférieure à 2 m ;
- les haies, doublées ou non d'un grillage, la hauteur de l'ensemble étant inférieure ou égale à 2 m.

Ces règles de hauteur pourront ne pas s'appliquer en cas de réfection ou de prolongement d'un mur existant ou repéré au titre de la loi paysage.

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

Article non réglementé.

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

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

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

### **Article N 14      supprimé**

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

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

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

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

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

## **ANNEXES**



# 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.

#### **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.

### 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. 421-23 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 briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX<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.

**Vues** : 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, on a une vue directe sur le terrain voisin sans 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, locaux accessoires...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

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

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme 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 aménagés,
- 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 libres et plantations

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

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

### **Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°**

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

## ANNEXE 2

### Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

<b>Charme</b> (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,
<b>Troène</b> (indigène suivant les espèces, feuillage persistant) cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
<b>If</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Buis</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : <i>Buxus sempervirens</i> 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Lierre</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

## **Annexe 3**

# **Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire**

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-referance>

\*\*\*\*\*