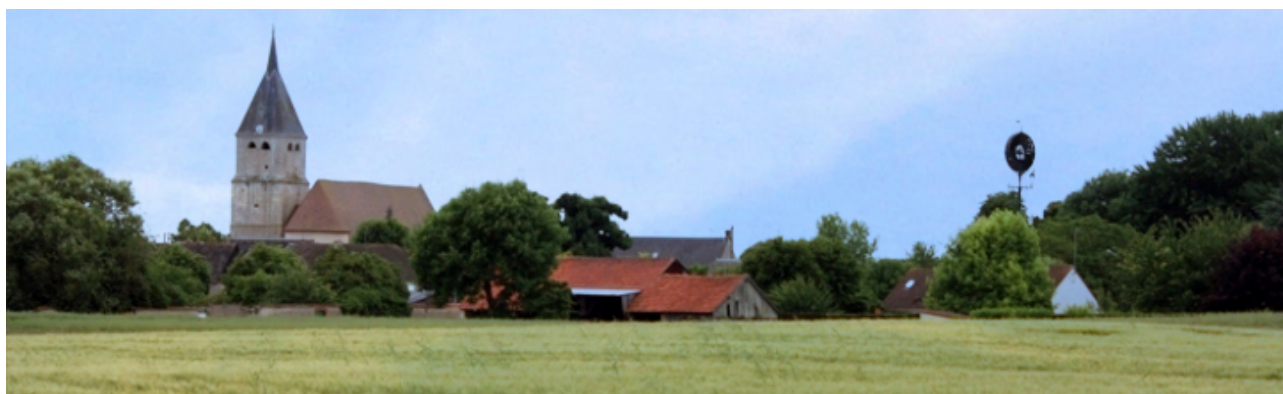


Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Berchères-les-Pierres



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

Plu approuvé le 25 novembre 2010

1<sup>ère</sup> révision du plan local d'urbanisme prescrite le 31 mars 2016

1<sup>ère</sup> révision du plan local d'urbanisme arrêtée le 18 juillet 2019

1<sup>ère</sup> révision du plan local d'urbanisme approuvée le 13 février 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 13 février 2020 approuvant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Berchères-les-Pierres

Le maire, Jean-Claude Breton

## Règlement



Date :

**8 février 2020**

Phase :

**Arrêt du projet**

Pièce n° :

**4.1**

Mairie de Berchères-les-Pierres, 17 rue de la Mairie, 28630  
Tél. : 02 37 26 02 08 courriel : mairieberchereslespierres@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

# Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu .....	3
Article 3 Règles relatives au patrimoine repéré .....	4
Article 4 Risques et nuisances.....	5
Article 5 Règles s'imposant aux équipements collectifs .....	5
Article 6 Évolution du bâti existant.....	5
Article 7 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux....	5
Article 8 Desserte par les voies, stationnement .....	6
Article 9 Espaces boisés classés .....	7
Article 10 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations .....	9
Article 11 Division du territoire en zones .....	9
Article 12 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation .....	10
Article 13 Adaptations mineures de certaines règles.....	10
Article 14 Composition du règlement .....	11
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
I - Règles applicables à la zone Ua .....	13
II - Règles applicables à la zone Ub.....	18
IV - Règles applicables à la zone Uj.....	22
IV - Règles applicables à la zone Ux.....	23
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER .....	26
VI - Règles applicables à la zone 1AU.....	27
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	29
VIII - Règles applicables à la zone A .....	30
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	33
IX - Règles applicables à la zone N .....	34
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	37
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour constituer des haies .....	44
Annexe 3 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides.....	45
Annexe 4 Intégration architecturale des capteurs solaires.....	46
Annexe 5 : ouvertures en toiture autorisées .....	50

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Berchères-les-Pierres (Eure-et-Loir).

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

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

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

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si

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

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

## **Article 3 Règles relatives au patrimoine repéré**

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

*« Le règlement peut 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*

La démolition partielle ou totale des **éléments bâtis** (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement. Les **murs existants** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

### **Article L151-23 du code de l'urbanisme : éléments repérés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#). Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Toute modification des **éléments végétaux ou naturels**, défrichage, arrachage, abattage, partielle ou totale (boisements, éléments isolés...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Modification, défrichage, arrachage, abattage, partielle ou totale, seront subordonnés à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien en prairie permanente, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu ou toute autre mesure adaptée aux conditions locales ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures...), la plantation d'arbre y sera soumise à déclaration préalable et pourra être interdite.

Les **zones humides** répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Dreal centre par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

## **Article 4 Risques et nuisances**

### **Remontée de nappes**

La plus grande partie de la commune en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

### **Retrait gonflement des argiles**

Dans la plus grande partie de la commune, l'alea est faible ; néanmoins il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement> - <http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

### **Nuisances sonores**

Le plan des contraintes annexé au présent dossier fait état des classements sonores des infrastructures de transports terrestres et l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2016 et l'arrêté du 23 juillet 2013 (tous deux annexés au présent dossier) précisent les règles de constructions à respecter.

## **Article 5 Règles s'imposant aux équipements collectifs**

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

## **Article 6 Évolution du bâti existant**

Sauf mention particulière, lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, toutes les règles pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

## **Article 7 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux**

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 de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- 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 clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

### **Espaces non imperméabilisés**

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

### **Rétention des eaux pluviales**

Le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau 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.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

### **Isolation par l'extérieur**

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Desserte par les réseaux**

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 seront obligatoirement enterrés.

### **Équipements techniques**

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visible du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

Les antennes relais devront être implantées à plus de 200 m des premières habitations.

## **Article 8 Desserte par les voies, stationnement**

### **Desserte**

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. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Les accès privatifs (desservant une seule unité foncière habitée) et les voies privées (desservant plusieurs unités foncières habitées) devront présenter une largeur libre d'au moins 5 m.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les services chargés de l'élimination des ordures ménagères devront être consultés afin que toutes dispositions soient prises en vue d'un facile enlèvement des différents flux de déchets, en fonction des possibilités du service.

### **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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.

### **Stationnement des caravanes**

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **Article 9 Espaces boisés classés**

Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois. Il est rappelé que le défrichement est soumis à autorisation préfectorale dès lors qu'il concerne une surface boisée de plus de 4 hectares ou une surface boisée attenante à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la sienne, atteint ou dépasse le seuil de 4 hectares. En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* »

L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout*

mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

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

### **Le défrichement :**

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

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

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

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

- **En tout état de cause**, dans les bois, parcs ou forêts, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme. Cette déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe la coupe ; le délai d'instruction est d'un mois. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

## Article 10 **Prise en compte des faisceaux de visibilité sur la cathédrale**

Dans les faisceaux de visibilité sur la cathédrale établis dans le cadre de la directive paysagère destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexes au présent dossier :

- tout projet prendra en compte les prescriptions de la future directive de protection et de mise en valeur des paysages.
- les opérations d'aménagements directement impactées par les vues majeures de la cathédrale prendront en compte les éléments relatifs au volume, à la trame, aux couleurs des bâtiments et des toitures, au choix des espèces végétales pour magnifier certaines vues, voire le cas échéant, en créer de nouvelles.

## Article 11 **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations**

### **Droit des tiers**

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code de l'Environnement, le Code rural, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

### **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)**

Selon l'article L212-5-2 du code de l'Environnement, lorsque le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographique sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activités mentionnées à l'article L214-2.

### **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.

## Article 12 **Division du territoire en zones**

Ua	Zone d'habitat ancien
Ub	Zone d'extension récente
Uj	Secteur de jardin
Ux	Zone à dominante d'activités
1AU	Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
A	Zone d'activités agricoles
N	Zone naturelle
Nc	Secteur destiné aux carrières
Ne	Secteur à vocation d'équipements collectifs
NI	Secteur à vocation de loisirs

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Ub, Uj et Ux ;

- la zone d'urbanisation future 1AU
- la zone agricole désignée par l'indice A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne et Nh auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

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

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

### **Article 13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation**

- Par délibération du conseil municipal le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal.
- Par délibération du conseil municipal les clôtures y compris portails et portillons sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Par délibération du conseil municipal les ravalements sont soumis à déclaration prévue aux articles R.421-17.1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

#### **Droit des tiers**

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ».

Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le code civil, le code de l'Environnement, le code rural, le code forestier, le règlement sanitaire départemental...

### **Article 14 Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **Article 15 Composition du règlement**

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

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

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

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

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

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

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

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

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

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

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

1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23

2 : Clôtures, haies

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

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

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

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

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

Des dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales », il doit être consulté.

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

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

#### **Destinations**

- industrie,

#### **Occupations du sol**

- l'aménagement de terrains de camping

- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes

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

#### **Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.
- Les constructions à destination d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
- les constructions à usage de garage collectif de caravanes sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
- les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 50 m de toute construction à destination d'habitation, s'ils sont sans fondation et si leur superficie est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

#### **Sont en plus autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation :**

- les constructions à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

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

Article non réglementé.

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

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

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

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

**Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :** les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées :

- en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :
  - lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
  - ou lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les murs dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11,
- dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation pourra être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

**Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...):** les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les constructions principales doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie totale du terrain. Les annexes et les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article Ua 4-5 Hauteur des constructions**

**Constructions à destination d'habitation :** leur hauteur maximum, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6 m ; cette hauteur est ramenée à 3 m pour tout type d'annexes et pour les constructions couvertes par une toiture terrasse. De plus, dans les combles, il ne sera pas aménagé plus d'un niveau habitable.

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

### **Ua 5.1 - Constructions identifiées au titre l'article L151-19 du code de l'urbanisme,**

#### **Architecture et volumétrie**

l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils...

### **Toitures**

la toiture du bâtiment principal doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief (rives et faîtages scellés, environ 65 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise (24 x 30 cm environ, pose droite) ou tout matériau similaire d'aspect et de pose. Pour les constructions principales, les ouvertures de toiture devront être orientées de manière à être plus hautes que larges. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles illustrés à l'annexe graphique jointe au présent règlement ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

### **Façades**

Enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, ...) et seront à choisir dans les nuances du bâti traditionnel telles qu'elles sont illustrées au rapport de présentation.

Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc sont proscrits.

### **Nouveaux percements**

Les nouveaux percements doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, l'apparence des baies anciennes existantes doit être respectée.

### **Devantures commerciales**

Les devantures commerciales ainsi que les bandeaux et enseignes doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer.

## **Ua 5.2 – Constructions dont les façades sont identifiées au titre l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

En cas de démolition, la partie de la façade pouvant constituer un mur traditionnel sera conserver sur une hauteur minimum de 1,80 m.

### **Toitures**

La toiture des constructions doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief (rives et faîtages scellés, environ 65 unités/m<sup>2</sup> au minimum) ou l'ardoise (24 x 30 cm environ, pose droite) ou tout matériau similaire d'aspect et de pose. Pour les constructions principales, les ouvertures de toiture devront être orientées de manière à être plus hautes que larges. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles illustrés à l'annexe graphique jointe au présent règlement ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

### **Façades donnant sur l'espace public**

Enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, ...) et seront à choisir dans les nuances du bâti traditionnel telles qu'elles sont illustrées au rapport de présentation.

Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc sont proscrits.

### **Nouveaux percements**

Les nouveaux percements doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les

encadrements, l'apparence des baies et piliers anciens existants doivent être respectés. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

### **Devantures commerciales**

Les devantures commerciales ainsi que les bandeaux et enseignes doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer.

## **Ua 5.3 - Constructions non identifiées au titre de l'article L151-19**

### **Toitures**

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° ; les pentes des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect.

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles de couleur rouge-brun ou tout matériau similaire d'aspect et de pose.

Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles illustrés à l'annexe graphique jointe au présent règlement ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

Les toitures des annexes d'une emprise inférieure à 25 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementées.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les constructions à destination agricole, les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ; leurs pentes de toitures ne sont pas réglementées.

### **Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés laissés à nu sont interdits.

Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, ...) et seront à choisir dans les nuances du bâti traditionnel telles qu'elles sont illustrées au rapport de présentation.

Les constructions agricoles pourront également être recouverts de matériaux sombres et mats.

Les façades des abris de jardin ne sont pas réglementées.

## **Ua 5.4 - Clôtures**

Les murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu.

### **Murs de clôture repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Les encadrements et piliers devront être en pierre naturelle d'aspect local, en briques d'aspect traditionnel ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect et de pose ; dans le cas de murs existants, ils devront respecter l'unité d'aspect des murs préexistants.

### **Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :**

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 m ou à peu près égale à la hauteur des murs voisins et d'une épaisseur minimum de 0,20 m surmontés d'un chaperon à une ou deux pentes en tuiles ou en briques ou tout matériau similaire d'aspect et de pose ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction principale ;

- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, ou tout matériau similaire d'aspect et de pose, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,30 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage en fer, doublés ou non d'une haie végétale composée d'essences locales telles que charme, houx, if, troène commun, etc.

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

### **Espaces non imperméabilisés**

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation** : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- **Constructions à destination d'habitation** : il est demandé au moins 1 place par logement y compris en cas de changement de destination.
- **Autres constructions** : article non réglementé.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

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

Voir les dispositions générales.

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

Voir les dispositions générales

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

### **Caractère de la zone**

Des dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales », il doit être consulté.

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

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

##### **Destinations**

- exploitation agricole,
- exploitation forestière ;
- commerce de gros.
- industrie,
- entrepôt.
- les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux

##### **Occupations du sol**

- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- dépôts de véhicules.
- dépôts de ferraille et de matériaux divers ;

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

##### **Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :**

- Les constructions à destination d'activités autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
- les constructions à usage de garage collectif de caravanes sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ;
- les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 50 m de toute construction à destination d'habitation, s'ils sont sans fondation et si leur superficie est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

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

Article non réglementé

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

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

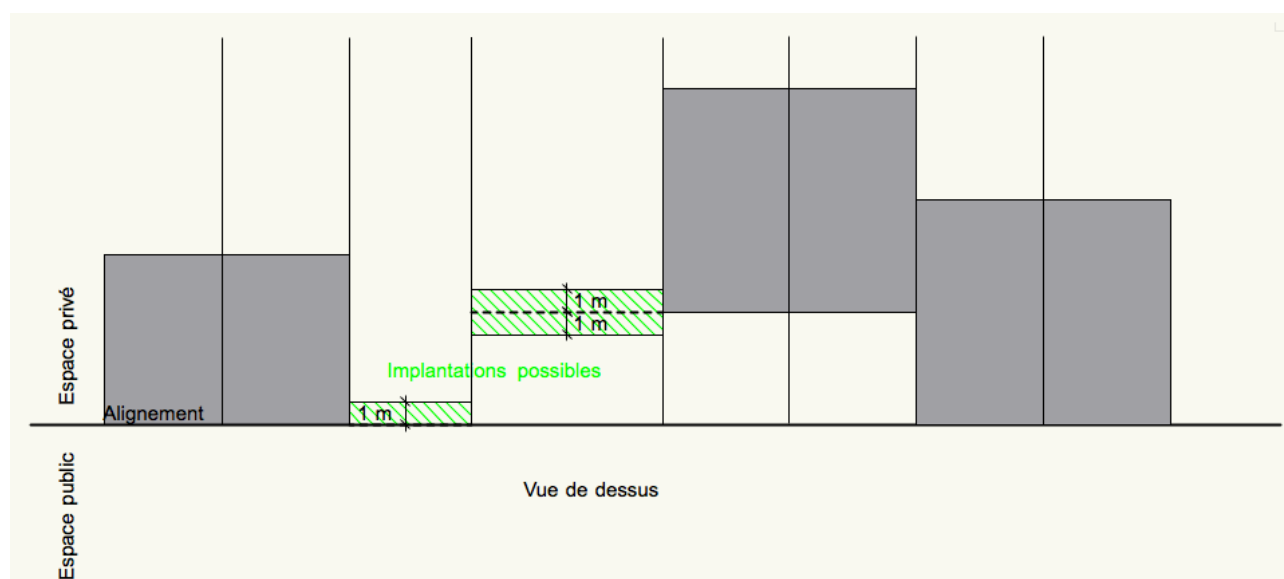
En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

De même, des reculs peuvent être autorisés ou imposés pour des parcelles situées à l'angle de deux rues pour dégager des perspectives ou améliorer la circulation.



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

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

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

Article non réglementé.

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

Leur emprise au sol ne doit pas dépasser 30 % de la superficie totale du terrain.

Les annexes et les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

## **Article Ub 4-5 Hauteur des constructions**

Leur hauteur maximum, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6 m ; cette hauteur est ramenée à 3 m pour tout type d'annexes et pour les constructions couvertes par une toiture terrasse. De plus, dans les combles, il ne sera pas aménagé plus d'un niveau habitable.

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

Toitures

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° ; les pentes des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect.

Les ouvertures de toiture devront être orientées de manière à être plus hautes que larges. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles illustrés à l'annexe graphique jointe au présent règlement ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (22 unités au m<sup>2</sup> minimum) sans côte et de couleur brun rouge ou tout matériau similaire d'aspect et de pose.

Pour les vérandas et verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

### **Façades**

Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardages Pvc, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les façades des constructions principales à destination d'habitation et de leurs annexes seront revêtues de pierres apparentes ou d'une maçonnerie enduite ou d'un bardage (de préférence en bois). Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, ...). et seront à choisir dans les nuances du bâti traditionnel telles qu'elles sont illustrées au rapport de présentation.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Les façades des constructions à destination d'activité seront de teinte neutre et sombre s'insérant dans le paysage

### **Clôtures**

Les murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins, en pierre, en maçonnerie enduite ou tout matériau similaire d'aspect et de pose, d'une hauteur maximum comprise entre 1,80 et 2,20 m ou à peu près égale à la hauteur des murs voisins et d'une épaisseur minimum de 0,20 m surmontés d'un chaperon à deux pentes en tuiles ou en briques ou tout matériau similaire d'aspect et de pose ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction principale ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, ou tout matériau similaire d'aspect et de pose, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,30 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage en fer, doublés ou non d'une haie végétale composée d'essences indigènes telles que charme, houx, if, troène commun... l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur et devant être en harmonie avec la construction principale.
- des haies taillées limitées à 1,80 m de hauteur, composées d'essences indigènes telles que charme, houx, if, troène commun, etc..

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

### **Espaces non imperméabilisés**

- 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

- Constructions à destination d'**habitation** : pour chaque logement, il est demandé 3 places de stationnement sur la propriété.
- **Bureaux**, constructions à destination **commercial** ou **d'activité économique** : une surface égale au moins à 60 % de la surface hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.
- **Autres constructions** : article non réglementé.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

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

Voir les dispositions générales.

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

Voir les dispositions générales

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

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux jardins.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sauf celles mentionnées à l'article Uj 2.

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

Les constructions à sous-destination de logement et hébergement sont autorisées :

- s'il s'agit de locaux accessoires (annexe ou extension)
- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> réalisés en une ou plusieurs fois.

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

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

##### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne dépassera pas 2,5 m à l'égout du toit et 4,5 m hors tout.

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

##### **Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

Les constructions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

Les projets de constructions seront accompagnés de plantations d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

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

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes

##### **Dans le secteur Uxc :**

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

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

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des installations et qu'elles soient intégrées au volume principal à destination d'activités ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de véhicules hors d'usage sont autorisés si leur hauteur est inférieure à 3 m et si des dispositions sont prises pour les dissimuler depuis l'espace public.
- les constructions isolées à usage d'abri pour animaux si elles sont implantées sur des unités foncières bâties et sont nécessaires à l'abri d'animaux assurant l'entretien.

##### **Dans le secteur Uxc, sont seuls autorisés :**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation, la valorisation, la commercialisation, la transformation et le recyclage des matériaux de carrières ou de construction.
- les constructions isolées à usage d'abri pour animaux si elles sont implantées sur des unités foncières bâties et sont nécessaires à l'abri d'animaux assurant l'entretien.

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

Article non réglementé

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

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

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

**Implantation par rapport à l'axe des routes nationales :** les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 25 m.

**Implantation par rapport à l'axe des routes départementales :** les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

**Implantation par rapport à l'axe des autres voies :** les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

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

Par rapport aux limites des parcelles à destination d'habitation, les constructions doivent être édifiées en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

Article non réglementé

### **Article Ux 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

### **Article Ux 4-5 Hauteur des constructions**

La hauteur maximum hors tout des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, ne doit pas excéder 12 m. Des dépassements pourront être autorisés pour les équipements techniques des bâtiments : tour de séchage, cheminée, élévateur...

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux silos, aux installations nécessaires aux carrières.

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

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

La **disposition des bâtiments** devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

#### **Façades**

L'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardages Pvc, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Seules les teintes neutres et sombres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées. Les couleurs ou tons utilisés seront par exemple : bleu-vert (Ral 5001), bleu-saphir (Ral 5003), bleu-gris (Ral 5008), bleu-azur (Ral 5009), gris-anthracite (Ral 7016), gris-noir (Ral 7021)...

#### **Clôtures**

Les seules clôtures autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives sont les grillages ou treillages métalliques à maille rectangulaire verticale d'un ton uni noir (référence Ral 9005 ou équivalent), gris (référence Ral 7035 ou équivalent) ou vert (référence Ral 6028 ou équivalent) doublés de haies végétales taillées l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum.

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

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

20 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée. Elle sera plantée d'arbres d'essence indigène tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

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

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

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

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

Voir les dispositions générales.

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

Voir les dispositions générales.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE À URBANISER**

## **VI - Règles applicables à la zone 1AU**

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

##### **Destinations**

- commerce de gros.
- industrie
- entrepôt.
- exploitation agricole et forestière.

##### **Travaux, installations et aménagements :**

- stationnement des caravanes sur parcelle non bâtie,
- aménagement de terrains de camping,
- aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- dépôts de véhicules.

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

**Sont autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation :**

- les constructions à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
- sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
  - les constructions à destination de commerce de détail, de restauration, d'artisanat, d'activité de service, de bureau de même que les constructions et installations annexes,
  - les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

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

Tout programme de 6 logements et plus devra présenter un minimum de 20% de logements locatifs de 3 pièces principales maximum (arrondi au nombre entier inférieur).

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

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

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

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

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

*Il est rappelé que le Code civil régit les ouvertures lorsque le retrait est inférieur à 1,90 m.*

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

Seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

Leur emprise au sol ne doit pas dépasser 30 % de la superficie totale du terrain.

#### **Article 1AU 4-5 Hauteur des constructions**

Leur hauteur maximum, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 6 m ; cette hauteur est ramenée à 3 m pour tout type d'annexes et pour les constructions couvertes par une toiture terrasse. De plus, dans les combles, il ne sera pas aménagé plus d'un niveau habitable.

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

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

Voir l'article Article Ub 5 « Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère ».

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

Voir article Ub 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

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

Voir article Ub 7 « Obligations imposées en matière d'aires de stationnement »

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

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

Voir les dispositions générales.

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

Voir les dispositions générales.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

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

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

#### **Article A1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

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

#### **Article A2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
  - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
4. Les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
6. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.
7. Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'accueil à la ferme, de l'hébergement temporaire de courte et moyenne durée, de l'événementiel polyvalent, de l'agro tourisme, de l'artisanat et des bureaux :
  - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique ;
  - sous réserve de ne pas créer plus de deux logements par site d'exploitation agricole,
  - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.

#### **Article A3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

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

#### **Article A4 Volumétrie et implantation des constructions**

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

Par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- le long des routes nationales : en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 35 m ;
- le long des autres voies : à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure la hauteur hors tout du bâtiment à construire sans pouvoir être inférieur à 7,5 m.

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

Toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m. Les extensions des constructions à usage d'activités agricoles peuvent être implantées en limites séparatives dans la mesure où la hauteur en limite séparative n'excède pas 6,50 m à l'égout de toiture.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé

#### **Article A 4-5 Hauteur des constructions**

Article non réglementé

### **Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

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

##### **Prescriptions générales**

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur aspect sont de nature à porter atteinte à la perception de la cathédrale de Chartres. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

La **restauration** et la **réhabilitation** des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, aspect, pente des toitures, cheminées, etc.

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

###### **Constructions à destination agricole**

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

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

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° ; les pentes des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être couvertes en ardoises ou en petites tuiles plates traditionnelles ou tuiles mécaniques d'aspect identique (22 unités au m<sup>2</sup> minimum) sans côte et de couleur brun rouge ou tout matériau similaire d'aspect et de pose.

Les ouvertures de toiture devront être orientées de manière à être plus hautes que larges. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles illustrés à l'annexe graphique jointe au présent règlement ; leurs proportions seront celles des modèles

traditionnels existants. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardages Pvc, les bardeaux bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les façades des constructions principales et de leurs annexes seront revêtues d'un enduit ou d'un bardage (de préférence en bois). Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, ...). et seront à choisir dans les nuances du bâti traditionnel telles qu'elles sont illustrées au rapport de présentation.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

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

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Le **secteur Nc** destiné aux carrières

Le **secteur Ne** à vocation d'équipements collectifs

Le **secteur Ni** à vocation de loisirs

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

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

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

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

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

1. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
2. Les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
4. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
5. Les abris pour animaux, s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.

#### **Sont seuls autorisés en secteurs Nc**

- les ouvrages techniques, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.
- les affouillements, exhaussements du sol, constructions, installations et travaux divers, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, s'ils sont liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières ;
- les installations de traitement, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont le complément d'une carrière (taille de pierre, ateliers...).

#### **Sont seuls autorisés en secteur Ne**

- les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - d'être destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à l'entretien des constructions et installations autorisées dans le secteur.
  - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole,
  - que l'emprise au sol de ces constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup>.

### **Sont seuls autorisés en secteur NI**

- les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol, les constructions, installations et travaux divers, s'ils sont liés à la mise en valeur touristique, didactique, culturelle, sportive... du site ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les affouillements, exhaussements du sol, constructions, installations et travaux divers s'ils sont directement liés à l'exploitation des activités de loisirs existantes et si l'emprise au sol de l'ensemble des constructions établies en une ou plusieurs fois n'excède pas 400 m<sup>2</sup> ;

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

Article non réglementé

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

### **Article N4 Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

- 15 m de l'axe des routes départementales ;
- 10 m de l'axe des autres voies.

Dans les **secteurs Nc, Ne et NI**, les constructions doivent être implantées soit l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m

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

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

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé

#### **Article N 4-5 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m.

## **Article N5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

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

#### **Prescriptions générales**

L'autorisation de construire sera refusée si les constructions par leur aspect sont de nature à porter atteinte à la perception de la cathédrale de Chartres.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé

**Chapitre 3 Équipements et réseaux**

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

Article non réglementé.

**Article N 9 Desserte par les réseaux**

Article non réglementé

\*\*\*\*\*

# Annexe 1

## Lexique définissant certains termes utilisés

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

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

#### **Construction**

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

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

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

#### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

#### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

#### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

**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.

#### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

#### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in *Fiche*

technique 13, lexique national, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

### **Pignon**

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

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

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

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

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

### **Destination/affectation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Installations et aménagements**

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

### **Patrimoine**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Voies**

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

### **Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces ouverts au public 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.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

**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 limites séparatives. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé

depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

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

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

## Emprise au sol des constructions

### Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes (stationnement à l'air libre, charreteries ou car-port par exemple).

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

– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;

– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

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

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

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),

- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

## Hauteur des constructions

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

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

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

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

L'**hébergement** est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles concernés notamment hauteur des constructions :

- 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 le cas échéant des règles d'implantation ou de 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 ou les limites séparatives.

## Espaces boisés classés

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

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

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

### **Les clôtures :**

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

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

### **Le défrichement :**

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

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

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

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

## **Projet de paysage**

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

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 constituer des haies

- Charme** (indigène, feuillage marcescent) *Carpinus betulus*, 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.
- Troène** (indigène feuillage persistant), *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, 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
- If** (indigène, feuillage persistant) *Taxus baccata*, seul conifère rejetant de souche c'est-à-dire qui repousse 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
- Buis** (indigène, feuillage persistant) *Buxus sempervirens*, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : *Buxus sempervirens* 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
- Lierre** (indigène, feuillage persistant) *Hedera helix*, plante grimpante persistante qui nécessite un support comme un grillage, 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 l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides**

[http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones\\_humides.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map)

# Annexe 4

## Intégration architecturale des capteurs solaires



Un vélum de capteurs photovoltaïques abrite une place publique.  
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

### III

#### POSER DES CAPTEURS SOLAIRES UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

Le kWh le moins cher est celui qui n'est pas consommé...

Quelques principes :

- Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.
- Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.
- Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.
- Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en oeuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.

### III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit.  
Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)  
© CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes  
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été. Maison rurale à Mion-la-Chapelle (Yvelines)  
© PNR Haute Vallée de Chevreuse



### III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
  - un appentis,
  - un mur de façade ou de clôture,
  - au sol dans un jardin...
- selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

#### SUR UN BÂTIMENT ANNEXE

Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)  
© PNR du Vexin français

#### CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT

Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble.  
© VELUX



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

2/4

### III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.  
Maison individuelle en Moselle.  
© Michaël Osswald, architecte



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif.  
Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78



#### CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM.  
L'île d'Abeau (Isère) © Photowatt

#### CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture.  
Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche)  
© CAUE 78

#### CAPTEURS INDÉPENDANTS Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

3/4

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

## III SE RENSEIGNER

### POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

#### CAUE 78

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles  
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60  
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

#### SDAP 78

Service départemental de l'architecture  
et du patrimoine des Yvelines  
Architectes des bâtiments de France  
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles  
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18  
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

#### Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage  
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47  
www.parc-naturel-chevreuse.fr  
courriel : atelier.pnr.chevreuse@orange.fr

#### Parc naturel régional du Vexin français

Maison du Parc 95450 Théméricourt  
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11  
www.pnr-vexin-francais.fr  
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

### POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

#### ALME-SQY

Agence locale de maîtrise de l'énergie  
de Saint-Quentin en Yvelines  
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux  
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

#### ENERGIES SOLIDAIRES

Agence conseil éco-construction Seine-Aval  
Parc des Vignes  
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes  
tél : 01 39 70 23 06  
courriel : contact@energies-solidaires.org

#### ECE

Espace Conseil Environnement  
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie  
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

## POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

### POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

#### ADEME Ile-de-France

Agence de l'environnement et de la maîtrise  
de l'énergie  
6-8, rue Jean-Jaurès  
92807 Puteaux Cedex  
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84  
http://ile-de-france.ademe.fr

#### ARENE

Agence régionale de l'environnement  
et des nouvelles énergies  
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris  
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41  
www.areneidf.org

#### CONSEIL GENERAL 78

Pôle environnement  
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex  
tél : 01 39 07 80 98  
www.yvelines.fr

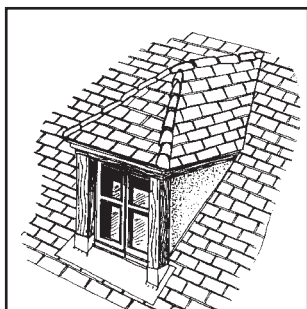
## III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

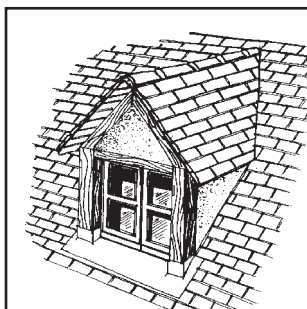
- N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
- N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
- N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
- N° 4 Comment ça fonctionne ?
- N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
- N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
- N° 7 Quelle surface de capteurs ?
- N° 8 Comment mener votre projet ?
- N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
- N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?



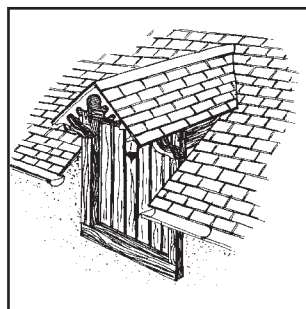
## Annexe 5 : ouvertures en toiture autorisées



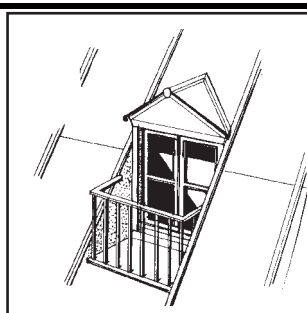
Lucarne à croupe



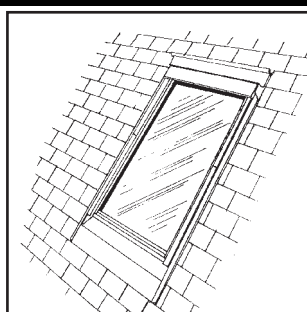
Lucarne jacobine



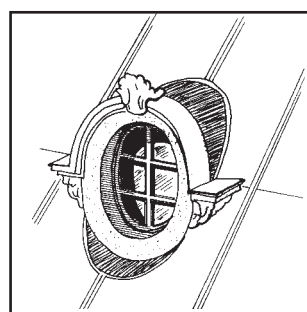
Lucarne pendante



Lucarne rentrante



Châssis de toit  
à pose encastrée



Œil-de-bœuf

\*\*\*\*\*