

Commune de
Bailleau-L'Evêque

Eure-et-Loir

Place de l'église - 28300 BAILLEAU-L'EVEQUE - Tél : 02.37.22.97.07

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 juillet 2014
- ▶ Arrêt du projet le 25 septembre 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 1er mars au 30 mars 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 17 décembre 2018

approuvant
le plan local d'urbanisme de
la commune de Bailleau-l'Evêque
Le Maire,

PHASE :

Approbation



Commune de

BAILLEAU L'ÉVÊQUE

Eure-et-Loir

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua	5
CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub	13
CHAPITRE III - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh.....	20
CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj	28
CHAPITRE V - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
CHAPITRE VI - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	46
CHAPITRE VII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	46
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES nATURELLES	53
CHAPITRE VIII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....	53
LEXIQUE	59

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Bailleau l'évêque (Eure-et-Loir).

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Uh et son secteur Uhl, Uj et Ux,
- Les zones à urbaniser désignées par l'indice 1AU,
- La zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap,
- La zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Ne.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- Les Emplacements Réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celle prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques.

- Les Espaces Boisés Classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Dans ces espaces, toute coupe est soumise à déclaration préalable en mairie, sauf coupes listées dans l'arrêté préfectoral du 5 octobre 1978.

Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Chaque zone comporte un corps de règles en 16 articles :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « sans objet ».

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

Article 3 : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond aux secteurs bâtis anciens de la commune. Elle regroupe l'ensemble des fonctions habituelles du bourg ou des hameaux importants : habitat, équipements collectifs, services, activités non nuisantes.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
--

Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf exception mentionnée à l'article 2,
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que les combustibles solides, liquides et gazeux,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.

Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, les bâtiments agricoles liés à une exploitation existante sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation,...).

Zone de bruit : les constructions nouvelles situées, dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre repéré sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ua3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4,50 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ua6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul d'un minimum de 2 mètres lorsque sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Article Ua7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 30 m de profondeur comptés à partir de la voie publique, les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives. Si le

bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptés à partir de la voie publique, les constructions peuvent être implantées soit sur une limite, soit en retrait des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Les annexes (dont abris de jardin,...) d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

La distance minimale entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe non contigus, doit être de 3 mètres.

Article Ua9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale au faîtage des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ua11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

11.1 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitation doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension non perceptible de l'espace public, un autre nombre de versants et des autres types de pentes peuvent être autorisés, y compris le toit en terrasse.

Les toitures des constructions agricoles et d'activités existantes doivent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les toitures des annexes doivent présenter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les couvertures des constructions principales destinées à l'habitation doivent être réalisées en tuiles plates (densité de 55 à 80/m²), en ardoises naturelle, en chaume ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les pentes et les matériaux existants. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Les couvertures des constructions agricoles destinées à du stockage peuvent être réalisées en tôle tuile d'une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis de toit vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas :

- de constructions agricoles
- d'extensions, d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- de construction de vérandas ou de verrières.

11.2 - Façades

Pour les façades, les enduits et la 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.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.3 Eléments bâtis à valeur patrimoniale, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (constructions, murs...) figurant au document graphique

Toute intervention doit s'attacher à préserver voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 17/12/2018).

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées ou reconstituées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2 mètres et d'une épaisseur minimum de 0,20 mètre.
- les murs à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

11.5 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant (antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, climatiseurs et de pompes à chaleur,...).

Article Ua12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris,
- Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux il n'est pas exigé de place de stationnement pour toute surface de plancher inférieure ou égale à 50m². En cas de dépassement du seuil de 50m², une aire de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher sera demandée.
- Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Article Ua13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Pour les espaces libres et pour l'insertion paysagère des constructions, les essences autorisées sont les essences indigènes.

Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), charmes, (*Carpinus betulus*), chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), frêne (*Fraxinus excelsior*), tilleuls (*Tilia div. sp.*), etc.

Les haies seront composées de charmes (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépines (*Crataegus oxyacantha*), de hêtres (*Fagus sylvatica*) ou d'ifs (*Taxus baccata*), maintenus à une hauteur maximum de 2 mètres.

Les végétaux tels que thuyas, les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les Leylandi (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*populus nigra 'italica'*) sont interdits.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et

usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations».

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article Ua14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

Article Ua15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être limités à 50 % de la superficie du versant de couverture qui les supporte et d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article Ua16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs bâtis à dominante d'habitat pavillonnaire du bourg

La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- les carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que les combustibles solides, liquides et gazeux,
- Les affouillements et exhaussements du sol

Article Ub2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Zone de bruit : les constructions nouvelles situées, dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre repéré sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ub3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4,50 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ub4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ub5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Les annexes (dont abris de jardin,...) d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

La distance minimale entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe non contigus, doit être de 3 mètres.

Article Ub9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

Article Ub10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ub11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés y compris le toit en terrasse.

Les toitures des constructions annexes peuvent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 17/12/2018).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre (muret ne dépassant pas 0,60 m) et d'une épaisseur minimum de 0,20 mètre,
- les grillages doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

11.5 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant (antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, climatiseurs et de pompes à chaleur,...).

Article Ub12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris,
- Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ub13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Au moins 35% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Pour les espaces libres et pour l'insertion paysagère des constructions, les essences autorisées sont les essences indigènes.

Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), charmes, (*Carpinus betulus*), chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), frêne (*Fraxinus excelsior*), tilleuls (*Tilia div. sp.*), etc.

Les haies seront composées de charmes (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépines (*Crataegus oxyacantha*), de hêtres (*Fagus sylvatica*) ou d'ifs (*Taxus baccata*), maintenus à une hauteur maximum de 2 mètres.

Les végétaux tels que thuyas, les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les Leylandi (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*populus nigra 'italica'*) sont interdits.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations».

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article Ub14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

Article Ub15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être limités à 50 % de la superficie du versant de couverture qui les supporte et d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article Ub16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE III - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh

La zone Uh correspond à un secteur bâti des hameaux de Dallonville et de Sénarmont.

Elle comprend un secteur dénommé Uhl correspondant au seul hameau de Levesville.

La zone Uh est destinée prioritairement à l'habitat et aux activités agricoles. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uh1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf exception mentionnée à l'article 2,
- les carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que les combustibles solides, liquides et gazeux,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.

Article Uh2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, les extensions des constructions liés et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation,...).

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Uh3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4,50 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Uh4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Uh5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Uh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Article Uh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 30 m de profondeur comptés à partir de la voie publique, les constructions peuvent être implantées sur une au moins des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptés à partir de la voie publique, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Les annexes (dont abris de jardin,...) d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Uh8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

La distance minimale entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe non contigus, doit être de 3 mètres.

Article Uh9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone Uh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Uh1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 15% de la superficie totale du terrain.

Article Uh10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur maximale au faîtage des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Uh11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension non perceptible de la voie publique, un autre nombre de versants et des autres types de pentes peuvent être autorisés y compris le toit en terrasse.

Les toitures des constructions d'activités agricoles et des annexes peuvent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoises naturelle ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les pentes et les matériaux existants. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis de toit vitrés, posés et encastrés dans la couverture. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc patinés pourront être acceptées.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 Eléments bâtis à valeur patrimoniale, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (constructions, murs...) figurant au document graphique

Toute intervention doit s'attacher à préserver voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

11.5 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 17/12/2018).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre (muret ne dépassant pas 0,60 mètre) et d'une épaisseur minimum de 0,20 mètre,
- les grillages doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

11.6 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant (antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, climatiseurs et de pompes à chaleur,...).

Article Uh12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris,
- Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Uh13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Au moins 35% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Pour les espaces libres et pour l'insertion paysagère des constructions, les essences autorisées sont les essences indigènes.

Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), charmes, (*Carpinus betulus*), chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), frêne (*Fraxinus excelsior*), tilleuls (*Tilia div. sp.*), etc.

Les haies seront composées de charmes (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépines (*Crataegus oxyacantha*), de hêtres (*Fagus sylvatica*) ou d'ifs (*Taxus baccata*), maintenus à une hauteur maximum de 2 mètres.

Les végétaux tels que thuyas, les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les Leylandi (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*populus nigra 'italica'*) sont interdits.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations».

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article Uh14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

Article Uh15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les **constructions** utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être limités à 50 % de la superficie du versant de couverture qui les supporte et d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article Uh16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj correspond aux jardins situés en cœur d'îlot des zones agglomérées.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uj1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article Uj2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant :

- les annexes, les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m²,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Uj3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.

3.2- Voirie

Sans objet

Article Uj4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Uj5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Uj6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Article Uj7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les annexes (dont abris de jardin,...) d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article Uj8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Uj9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5% de la superficie totale du terrain.

Article Uj10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Uj11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter*

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Article Uj12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article Uj13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Pour les espaces libres et pour l'insertion paysagère des constructions, les essences autorisées sont les essences indigènes.

Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), charmes, (*Carpinus betulus*), chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), frêne (*Fraxinus excelsior*), tilleuls (*Tilia div. sp.*), etc.

Les haies seront composées de charmes (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*, d'aubépines (*Crataegus oxyacantha*), de hêtres (*Fagus sylvatica*) ou d'ifs (*Taxus baccata*), maintenus à une hauteur maximum de 2 mètres.

Les végétaux tels que thuyas, les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les Leylandi (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*populus nigra italica*) sont interdits.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations».

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uj14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet

Article Uj15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Uj16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE V - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux correspond à un secteur à dominante d'activités.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que les combustibles solides, liquides et gazeux,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2.

Article Ux2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone dès lors que ces constructions ne sont pas un facteur aggravant de risque,
- Les modifications des constructions existantes à usage de bureau, sans changement de destination,
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité autres usagers de la zone.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ux3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4,50 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ux4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ux5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Article Ux7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Article Ux8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

Article Ux9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone Ux, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la superficie totale du terrain.

Article Ux10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 15 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ux11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions d'activités peuvent être à pente ou en terrasse ; les matériaux de couverture réfléchissants sont interdits.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Article Ux12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ux13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tous les espaces libres, non nécessaires à l'exercice des activités, doivent être aménagés et entretenus d'espaces plantés sous la forme d'espaces engazonnés, de haies, d'arbustes et d'arbres.

Pour les espaces libres et pour l'insertion paysagère des constructions, les essences autorisées sont les essences indigènes.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article Ux14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

Article Ux15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposés au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Article Ux16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**CHAPITRE VI - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

La zone 1AU correspond à une zone, peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation future à dominante habitat à court et à moyen terme. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- les carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs,
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que les combustibles solides, liquides et gazeux,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Article 1AU2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3.1- Accès**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4,50 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AU4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

La gestion interne des eaux pluviales de toute nouvelle opération d'aménagement répondra à une approche globale et intégrée privilégiant l'infiltration in situ lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple par des tests de perméabilité des sols).

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 1 m de l'alignement.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions individuelles peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Les constructions groupées et collectives peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

La distance minimale entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe non contigus, doit être de 3 mètres.

Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions doivent comporter

- au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et des autres types de pentes peuvent être autorisés y compris le toit en terrasse,
- des terrasses sur tout ou partie de la construction.

Les toitures des constructions annexes peuvent comporter un ou plusieurs versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.3 - Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 17/12/2018).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,25 mètre (muret ne dépassant pas 0,60 m) et d'une épaisseur minimum de 0,20 mètres,
- les grillages doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,25 mètre.

11.5 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant (antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, climatiseurs et de pompes à chaleur,...).

Article 1AU12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article 1AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

30% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, etc.).

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations».

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article 1AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

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

Pour les **constructions** utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être limités à 50 % de la superficie du versant de couverture qui les supporte et d'être apposé au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

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

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VII – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

Le secteur Ap correspond aux secteurs agricoles où la constructibilité est interdite.

SECTION I: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article A2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- les constructions, installations et aménagements sont autorisés, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions liées à la diversification agricole et réalisées dans le prolongement de l'activité principale sont autorisées,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les extensions des constructions non liées à l'activité agricole pour les usages d'habitation sont autorisées, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la création d'annexes non liées à l'activité agricole pour les usages d'habitation sont autorisées, sous réserves d'être implantées à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale existante et d'être limitées à 20 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, sauf ceux d'intérêt public.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4,50 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de :

en bordure de la rd 939 :

- 75 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

en bordure de la rd 149 :

- 15 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres de l'axe pour les autres constructions

En cas d'extension de bâtiment existant situé à une distance inférieure, aucune sortie directe ne sera autorisée sur la voie.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, une implantation à une distance inférieure, y compris à l'alignement pourra être autorisée.

en bordure des autres routes départementales, voies communales et chemins ruraux :

- 12 mètres de l'axe pour toute construction.

En cas d'extension de bâtiment existant situé à une distance inférieure, aucune sortie directe ne sera autorisée sur la voie.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, une implantation à une distance inférieure, y compris à l'alignement pourra être autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions non liées à l'activité agricole ne doit pas dépasser 15% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes liées à une construction existante ne doit pas dépasser une superficie de 20 m².

Article A10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur à l'égout du toit des constructions non liées à l'activité agricole ne doit pas dépasser 6 m.

La hauteur des annexes liées à une construction existante ne doit pas dépasser une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.

Toutefois, à l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan de zonage, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

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.

En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, à condition de ne pas aggraver la situation existante et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.2- Façades et toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et des autres types de pentes peuvent être autorisés

Les toitures des constructions annexes à l'habitation, de constructions agricoles doivent présenter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

Les couvertures des constructions agricoles destinées à du stockage peuvent être réalisées en tôle tuile.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

11.3 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant (antennes paraboliques, dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, climatiseurs et de pompes à chaleur,...).

Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abris pour animaux autorisés doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Pour les espaces libres et pour l'insertion paysagère des constructions, les essences autorisées sont les essences indigènes.

Il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), charmes, (*Carpinus betulus*), chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), frêne (*Fraxinus excelsior*), tilleuls (*Tilia div. sp.*), etc.

Les haies seront composées de charmes (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*, d'aubépines (*Crataegus oxyacantha*), de hêtres (*Fagus sylvatica*) ou d'ifs (*Taxus baccata*), maintenus à une hauteur maximum de 2 mètres.

Les végétaux tels que thuyas, les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les Leylandi (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*populus nigra italica*) sont interdits.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations».

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article A14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les **constructions** utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VIII - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

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

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger

Cette zone abrite un secteur répondant à une vocation spécifique :

- Le secteur Ne correspond aux secteurs à vocation d'équipements publics, sportifs ou de loisirs ; seuls les aménagements à vocation collective y seront autorisés.

La faible densité des constructions permettra ainsi d'assurer le caractère naturel de ces espaces.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

2.1- Dispositions générales

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements à usage de loisirs ou de promenade, dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

b) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

2.2- Dispositions particulières

En secteur Ne, les constructions et installations d'intérêt collectif liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative sont autorisées.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1- Accès

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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 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.

3.2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 4,50 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à un minimum de :

en bordure de la rd 939 :

- 75 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

en bordure de la rd 149 :

- 15 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres de l'axe pour les autres constructions.

En cas d'extension de bâtiment existant situé à une distance inférieure, aucune sortie directe ne sera autorisée sur la voie.

en bordure des autres routes départementales, voies communales et chemins ruraux :

- 12 mètres de l'axe pour toute construction.

En secteur Ne, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou à un recul d'un minimum de 1 mètre.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

En secteur Ne, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

La distance minimale entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe non contigus, doit être de 3 mètres.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

Toutefois, à l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan de zonage, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

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

Sans objet

Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les essences arbustives autorisées sont les essences indigènes : il s'agit par exemple des bouleaux (*Betula verrucosa* et *B. pubescens*), charmes, (*Carpinus betulus*), chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), frêne (*Fraxinus excelsior*), tilleuls (*Tilia div. sp.*), etc.

Les haies seront composées de charmes (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*, d'aubépines (*Crataegus oxyacantha*), de hêtres (*Fagus sylvatica*) ou d'ifs (*Taxus baccata*), maintenus à une hauteur maximum de 2 mètres.

Les végétaux tels que thuyas, les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les Leylandi (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*populus nigra Italica*) sont interdits.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations».

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article N14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les **constructions** utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

LEXIQUE

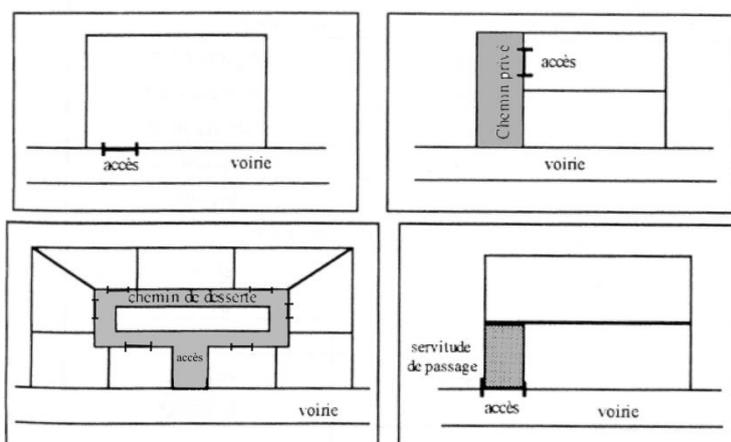
Abri de jardin :

Petite construction annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

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



Acrotère :

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;

- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Alignement :

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. 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. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

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 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.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface

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

Construction principale :

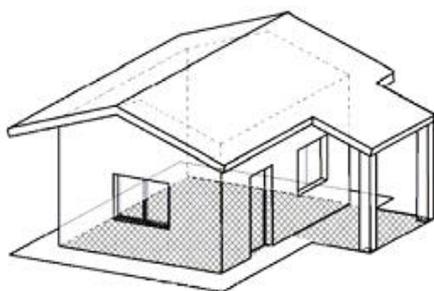
Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Egout du toit :

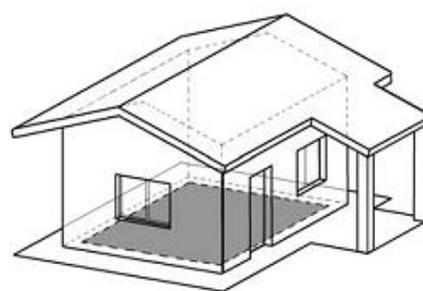
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Espace de pleine terre (PLT)

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

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).

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.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Hauteur de construction :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.

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 principale.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Recul et retrait :

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

• Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

• Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

• Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, postes de transformation, canalisations, ...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

• Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet est considérée comme légalement construite.

• Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

• Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contigües les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

• Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillis (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...)

Les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, corniches, moulures décoratives ou fonctionnelles, bordures, chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions de l'article L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L 111-16 s'appliquent.

• Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut être ainsi utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

• Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de références servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité.

Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pente.

• Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les Plu(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

• Local accessoire

Les locaux accessoire dépendent ou font partie intégrante d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage, laverie d'une résidence étudiante...

De plus conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

• Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...)

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...