



Département des Yvelines, commune de

# Flexanville



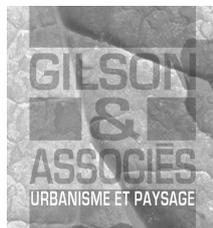
## Plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 23 juillet 1981  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 24 octobre 1997  
1<sup>ère</sup> révision simplifiée approuvée le 1<sup>er</sup> décembre 2006  
Plu prescrit le 7 juillet 2014  
**Projet de Plu arrêté le 30 juin 2017**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du 30 juin 2017  
arrêtant le plan local  
d'urbanisme de la commune  
de Flexanville

Le maire, Didier Saussay

## Règlement écrit



Date :

**20 mai 2017**

Phase :

**Arrêt du projet et  
enquête publique**

Pièce n° :

**4.1**

Mairie de **Flexanville**, 3, rue de la Mairie (78910)  
Tél : 01 34 87 23 05 / Fax : 01 30 88 30 65, courriel :  
mairie.flexanville@wanadoo.fr

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

# Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu .....	3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	5
Article 4 Division du territoire en zones .....	6
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles .....	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	8
I - Règles applicables à la zone Ug .....	9
II - Règles applicables à la zone Uj .....	14
III - Règles applicables à la zone UI.....	17
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	19
IV - Règles applicables à la zone A.....	20
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	23
V - Règles applicables à la zone N.....	24
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	27
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies.....	34

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Flexanville (Yvelines)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article R111-8**

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

#### **Article R111-9**

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

#### **Article R111-10**

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

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

#### **Article R111-11**

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

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

#### **Article R111-12**

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

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

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

#### **Article R111-13**

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

#### **Article R111-18**

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

#### **Article R111-28**

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

#### **Article R111-29**

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

#### **Article R111-30**

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

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division

en propriété ou en jouissance, *le présent règlement s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles* édictées par le plan local d'urbanisme.

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

la démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 155-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

#### **Article L151-23**

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

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

L'entretien des fonds ruraux n'est pas soumis à déclaration préalable.

#### **Article L421-4**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit de la zone urbaine Ug et ses secteurs suivants Uga, Ugb et des zones Uj et Ul ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne et Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

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

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme.  
Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,.... Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.  
En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
  - arbres dangereux, chablis ou morts ;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier."
- les **éléments de paysage**, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

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

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

## **Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en 3 chapitres :**

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

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

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

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

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

1 : Élément repéré au titre de l'article L151-23

2 : clôtures, haies

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

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

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

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# I - Règles applicables à la zone Ug

## Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine Ug destinée principalement à l'habitat. Elle comprend :

- le secteur **Uga** de centre ancien,
- le secteur **Ugb** d'extension urbaine récente

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

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

## **Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation**

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

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

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

**Sont interdits :**

- les sous-sols
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 5 emplacements.

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

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

- les constructions à **destination agricole et forestière** s'il s'agit d'annexe ou d'extensions d'exploitations agricoles existantes
- Les constructions à usage de **commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ou à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les **caravanes** si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'**article L.151-19 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-12.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

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

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

- Sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
  - les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou de bureau de même que les constructions et installations annexes,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport, ouvertes au public,
  - les piscines, couvertes ou non, si elles sont situées sur une unité foncière bâtie
  - les abris de jardin sous réserve d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

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

Article non réglementé.

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

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

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

**Secteur Uga** : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

**Secteur Ugb** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation** : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

#### **Dans toute la zone**

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou de la construction d'annexes accolées de constructions existantes implantées à moins des distances minimales exigées, dans ce cas l'extension peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle
- D'une façon générale, le portail pourra être reculé à l'intérieur de la propriété de façon à laisser libre l'emplacement pour le stationnement d'au moins 2 véhicules légers.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

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

**Secteur Uga** : Les constructions doivent être implantées en limite séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée hors tout sans pouvoir être inférieure à 2 m.

**Secteur Ugb** : Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée hors tout sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

#### **De plus dans toute la zone**

- Toute construction comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 5 m si le côté intéressé comporte en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.
- Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions.

**Dans toute la zone** cette règle ne s'applique pas :

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

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

**Secteur Uga** : L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain.

**Secteur Ugb** : L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 25% de la superficie du terrain.

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

**Constructions d'intérêt collectif et services publics** : article non réglementé.

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

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 10 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 9 m hors tout et R+1+C. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

Constructions à destination d'annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 2,5 m hors tout.

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

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

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

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

#### **Prescriptions générales**

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

Les accès aux garages en sous-sol sont interdits.

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie.

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

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

##### **Façades**

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

Les enduits extérieurs seront de ton pierre

##### **Pentes des toitures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes d'une valeur d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale.

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

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée et sous réserve d'être végétalisées ou couvertes en zinc.

##### **Aspect des couvertures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas et des verrières seront couvertes en tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat, en ardoise, en tavaillon ou en matériau similaire d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale :

Abris à voiture (car port) : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; leur hauteur hors tout sera limitée à 3,50 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

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

## **Article Ug 5-2 Élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

**Éléments bâtis situés dans un secteur identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe sans interdire des réhabilitations effectués en cohérence avec l'existant

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

### **Clôtures**

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

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

- murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;
- les grillages et treillages métalliques d'une hauteur comprise n'excédant pas 2 m ;
- haies vives constituées préférentiellement d'essences locales et bordées éventuellement de murs bahuts en pierre, en maçonnerie enduite ou en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple) n'excédant pas 0,80 m de hauteur, surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur n'excédant pas 2 m ;

Les clôtures situées en limites séparatives n'excéderont pas 2 m de hauteur.

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

### **Haies**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### **Espaces non imperméabilisés**

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

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

**Secteur Uga** : 50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

**Secteur Ugb** : 60 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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

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

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 emplacements seront réalisés en matériau perméable.

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

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

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

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

**Construction nouvelle** : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

**Logement issu de changement de destination** : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement dans le volume bâti existant et 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement nouvellement créé.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

### **Constructions à destination de commerce et activité de service**

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

Constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup> : article non réglementé.

### **Constructions à destination autre que l'habitation, le commerce et l'activité de service**

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la destination de la construction.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

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

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

Toute voie ouverte à la circulation publique devra présenter une emprise d'au moins 6 m.

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

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

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

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone. Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

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

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

**Sont interdits :**

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination agricole et forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

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

**Sont autorisés sous conditions :**

- les **affouillements et exhaussements du sol** s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ou à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.

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

Article non réglementé

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 6 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou de la construction d'annexes accolées de constructions existantes implantées à moins de 6 m, dans ce cas l'extension peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée hors tout sans pouvoir être inférieure à 6 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Constructions d'intérêt collectif et services publics : article non réglementé.

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

- La hauteur des constructions ne dépassera pas 12 m hors tout à l'exception des éléments techniques de superstructure (cheminées, ascenseurs...). Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

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

##### **Prescriptions générales**

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

##### **Constructions**

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

En couverture et façade, les couleurs vives sont interdites sauf pour des menuiseries et éléments ponctuels ; les matériaux réfléchissants sont également interdits à l'exception du verre et des matériaux similaires. Le bac acier est interdit en façade.

Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).

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

##### **Clôtures**

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

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique devront s'insérer dans l'environnement et être d'une hauteur maximale de 2,0 m.

##### **Haies**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

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

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

##### **Constructions à destination de commerce et activité de service**

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

Constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup> : article non réglementé.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

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

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

Toute voie ouverte à la circulation publique devra présenter une emprise d'au moins 6 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à destination de commerce et d'activités de service
- les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

**Sont autorisés sous conditions :**

- les constructions à destination d'habitation s'il s'agit de logement locatif ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs s'il s'agit d'activités collectives ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'aménager, ou à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.

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

Article non réglementé.

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

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé

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

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 10% de la superficie du terrain.

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

Article non réglementé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

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

**Prescriptions générales**

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

**Article UI 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les travaux, installations et aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

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

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

<b>Chapitre 3 Équipements et réseaux</b>
--

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

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

**Article UI 9 Desserte par les réseaux**

Article non réglementé

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE AGRICOLE**

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

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

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

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

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

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

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

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production sous réserve de concerner une exploitation agricole équivalente à au moins deux fois la surface minimale d'assujettissement requise et d'être édifiés à proximité des sites d'exploitations agricoles existants.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - de concerner une exploitation agricole contenant au moins deux surfaces minimum d'assujettissement (Sma),
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole si la nécessité de présence permanente est démontrée,
  - et de constituer le logement principal de l'exploitant ou le logement du personnel qui, pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation,
  - et d'être édifiées soit en continuité des bâtiments d'exploitation existants soit à proximité immédiate.
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, à leurs ouvrages hydrauliques...
5. les piscines, couvertes ou non, si elles sont situées sur une unité foncière bâtie.
6. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne.
7. Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'accueil touristique, de l'habitation et des bureaux :
  - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique et situés aux lieux-dits Ferranville ;
  - et si le logement créé présente une surface de plancher égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - et s'il est créé dans le volume bâti existant au moins 1 place de stationnement par logement,
  - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.



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

Article non réglementé

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

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

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

Par rapport aux routes départementales :

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

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

article non réglementé.

Dans toute la zone :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

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

Article non réglementé

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

Constructions à destination agricole et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 9 m au faîtage et R+1+C ; il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

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

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

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

## **Article A6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable ; les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique : leur abattage et leur arrachage, partiel ou

total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

**Espaces boisés classés** : aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

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

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

Article non réglementé.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE NATURELLE**

## V - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

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

Le **secteur Nj** correspond au secteur naturel de parcs et jardins

Le secteur **Ne** correspond au secteur naturel d'équipements publics, station d'épuration et cimetière.

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

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

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

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

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

- 1 - Les annexes et extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension ou l'annexe ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Plu et que les annexes soient situées à une distance maximale de 15 m mesurée d'un point extérieur de la construction existante ;
- 2 - Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini au lexique ci-annexé.
- 3 - Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve de concerner une exploitation agricole équivalant au moins à la surface minimum d'assujettissement (Sma).
- 4 - Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.
- 5 - Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- 6 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 8 - les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt collectif et aux ouvrages hydrauliques.
- 9 - les systèmes d'assainissement autonomes.
- 10 - En dehors des « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée au règlement graphique par un trait plein) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur, parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection, sous réserve de ne pas s'approcher du massif forestier, sont autorisées :
  - l'extension des constructions dans le prolongement de la construction existante, sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, réalisée en une ou plusieurs fois,
  - les annexes légères d'une hauteur hors tout limitée à 2,5 m, liées à une habitation existant sur la même unité foncière, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, réalisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Sont seuls admises dans le **secteur Nj** :

- Les constructions d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> destinées aux parcs et jardins (abris de jardins, serres...)

Sont seuls admises dans le **secteur Ne** :

- Les constructions travaux, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du cimetière et de la station d'épuration.

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

Article non réglementé

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

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

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

Par rapport aux autres routes départementales :

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

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

article non réglementé.

Dans toute la zone :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

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

Article non réglementé

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

**Secteur Nj** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

**Zone N et secteur Ne** : article non réglementé

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

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout ; il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble. Extension ou amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Constructions à destination autre que l'habitation : article non réglementé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

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

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

**Secteur Nj** : en plus de la tuile plate et de l'ardoise, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante, le verre, les matériaux similaires d'aspect.

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

Les **clôtures** y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable ; les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m.

### **Haies**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

**Espaces boisés classés** : aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

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

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

Article non réglementé.

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

\*\*\*\*\*

# Annexe 1

## Lexique définissant certains termes utilisés

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

### Occupations et utilisations des sols

#### **Construction**

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

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

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

#### **Annexe**

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

#### **Extension**

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

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

#### **Façade**

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

#### **Pignon**

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

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

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

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;

- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

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

### **Site urbain constitué et massif forestier de plus de 100 hectares**

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des forêts de plus de 100 ha est proscrite par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif 2030). Un site urbain constitué est défini comme *un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.*

Le principe de base à retenir est que, même en présence d'un site urbain constitué, aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible. Concrètement :

- l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- lorsqu'elle est déjà présente, l'urbanisation existante peut être densifiée, mais uniquement à l'opposé du massif.

Définition d'un massif de plus de 100 ha : c'est un ensemble de bois de plus de 20 ans constitué d'éléments boisés, publics ou privés, qui se trouvent à une distance de moins de 30 m les uns des autres. Il n'est pas tenu compte du compartimentage issu des infrastructures (voies ferrées, routes, autoroutes).

### **Destination/affectation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Installations et aménagements**

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

### **Patrimoine**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Voies**

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

### **Emprises publiques**

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

### **Accès**

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

### **Alignement**

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

### **Limite séparative**

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

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

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

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

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

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

## Emprise au sol des constructions

### Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

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

– Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1 ;

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

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

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

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,

- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

## Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

## Espaces boisés classés

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

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

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

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

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

**Les clôtures :**

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

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

**Le défrichement :**

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

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

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

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

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

## Annexe 2

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

#### des haies

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

\*\*\*\*\*