

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Goussainville



Plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 18 février 1988

1^{ère} modification approuvée le 31 octobre 1990,

2^e modification approuvée le 17 janvier 1992

3^e modification approuvée le 16 décembre 1993

4^e modification approuvée le 20 mars 1998

5^e modification approuvée le 5 janvier 2006

Plu prescrit le 26 juin 2015, arrêté le 22 janvier 2019

Plu approuvé le 1^{er} octobre 2019

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du
1^{er} octobre 2019

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

Le maire,
Michel Cadot

Règlement écrit



Date :

19 septembre 2019

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

Mairie de **Goussainville**, 13, rue de Paris (28410)

tél : 02 37 43 27 13

courriel : mairie.goussainville28@orange.fr

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

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

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu.....	3
Article 3 Lotissements et autres opérations.....	4
Article 4 Prise en compte du patrimoine	4
Article 5 Risques et nuisances	4
Article 6 Règles s'imposant aux équipements collectifs	5
Article 7 Évolution du bâti existant.....	5
Article 8 Traitement environnemental et paysager, desserte par les réseaux.....	5
Article 9 Desserte par les voies, stationnement.....	6
Article 10 Espaces boisés classés	6
Article 11 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations.....	7
Article 12 Division du territoire en zones.....	7
Article 13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisations	8
Article 14 Adaptations mineures de certaines règles.....	8
Article 15 Composition du règlement.....	8
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
I - Règles applicables à la zone U	11
II - Règles applicables à la zone UE.....	16
III - Règles applicables à la zone UX.....	19
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	22
IV - Règles applicables à la zone 2AU.....	23
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	24
V - Règles applicables à la zone A.....	25
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	27
VI - Règles applicables à la zone N.....	28
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	30
Annexe 2 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides	35
Annexe 3 Liste d'essences pour constituer des haies taillées.....	36

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité 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.

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.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En 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.

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

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

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

Article 3 **Lotissements et autres opérations**

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

Article 4 **Prise en compte du patrimoine**

Article L151-19

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » La démolition partielle ou totale des **éléments bâtis** (constructions, murs de clôture...) **repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement

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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » 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...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement. En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale.

Mares

Le remblaiement et l'assèchement des **mares identifiées** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.

Zones humides

De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur des **zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles par le site sig.reseau-zones-humides via le lien annexé au présent règlement, ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

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

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

Article 5 **Risques et nuisances**

Remontée de nappes

Une partie de la commune est en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Les sous-sols pourront être interdits dans ces secteurs.

Retrait gonflement des argiles

Dans la plus grande partie de la commune, l'aléa est moyen ou faible et les sous-sols pourront être interdits dans ces secteurs ; il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : [http:// www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

Cavités souterraines

Certaines portions du territoire communal sont susceptibles de contenir des cavités souterraines notamment le secteur des Clos dans la partie nord du bourg. Toute construction pourra y être interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Nuisances sonores

L'arrêté préfectoral n° DDT 28-SERBAT-BBAQC/16-11-24 du 24 novembre 2016 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Eure-et-Loir classe en catégorie 2 dans la totalité de sa traversée de la commune la route nationale 12 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m de part et d'autre de l'emprise) et en catégorie 4 dans la totalité de sa traversée de la commune la ligne SNCF Paris Dreux (largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m de part et d'autre de l'emprise). À l'intérieur des **zones de ces nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Aqueduc de l'Avre

Une zone non ædificandi de 10 m de part et d'autre de cet ouvrage doit être respectée.

Fossés et talwegs

Le remblaiement et toute interruption des **fossés ou des talwegs** identifiés comme tels au plan cadastral est interdit. Dans les parties de la zone concernées par un **fossé** identifié au cadastre, toute nouvelle construction ou installation et toute extension, ne pourra être édifiée à moins de 4 m comptés de part et d'autre des bords du fossé.

Article 6 Règles s'imposant aux équipements collectifs

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

Article 7 Évolution du bâti existant

Isolation par l'extérieur

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

Article 8 Traitement environnemental et paysager, desserte par les réseaux

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

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

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Rétention des eaux pluviales

Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; 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...).

Desserte par les réseaux

Toute construction 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.

Les raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...) seront eux aussi enterrés.

Article 9 Desserte par les voies, stationnement

Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire un demi-tour.

Les chemins communaux non carrossables ne sont pas considérés comme voies d'accès et tout accès autre qu'agricole y sera interdit.

Stationnement

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

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

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 5 % 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 5% 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.

Stationnement des caravanes

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

Accès sur les routes nationales et départementales

Tout accès nouveau sur les routes nationales et départementales, pourra être interdit ou assorti de conditions particulières ; en tout état de cause, les gestionnaires de ces voies, État et conseil départemental, doivent être interrogés avant la création de tout accès nouveau.

Article 10 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés

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

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

Droit des tiers

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

Article 12 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 ses secteurs Ua, Uah, Ub, Ubh auxquels s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement ;
- . l'indice UE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement ;
- . l'indice UX à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement.

- La zone d'urbanisation future 2AU à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement.

- La zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement.

- La zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne et Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- 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 ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux trames verte et bleue.

Article 13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisations

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Article 14 Adaptations mineures de certaines règles

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

Article 15 Composition du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles décomposé en trois 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 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23 ;
- 2 : Clôtures, haies.

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

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone U

Caractère de la zone

La zone U est la zone urbaine correspondant aux parties bâties de la commune.

Le secteur **Ua** correspond au centre bourg, constitué principalement de bâti ancien.

Le secteur **Uah** correspond au bâti ancien des hameaux.

Le secteur **Ub** correspond aux extensions récentes du centre bourg.

Le secteur **Ubh** correspond au bâti récent des hameaux.

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 cas échéant, les opérations devront être compatibles avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation concernant certaines parcelles de la zone.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

Sont interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- les constructions principales à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière ;
- le commerce de gros, cinéma, salles d'art et de spectacles, de centre de congrès et d'exposition ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

Les affouillements de sol, s'ils sont nécessaires pour la création ou l'extension d'ouvrages hydrauliques ;

Les constructions et installations suivantes, si elles sont compatibles en termes de nuisances et d'aspect extérieur, avec le voisinage des zones habitées :

- les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les constructions à destination d'entrepôts, de bureaux ;
- les locaux et bureaux d'administrations publiques et locaux assimilés accueillant du public ;
- les locaux et les équipements sportifs, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de jeux et de sports ;
- les constructions à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

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

Les constructions, travaux, installations et aménagements à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

Article U 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Secteurs Ua et Uah :

Toute nouvelle construction en bordure de voie publique doit être implantée :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue ; toutefois des reculs partiels de moins de 1 m peuvent être admis pour éviter des plans de façades trop linéaires ;
- soit en recul de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, d'une distance au moins égale à 5 m.

Secteurs Ub et Ubh :

Toute nouvelle construction en bordure de voie publique doit être implantée en recul de l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, d'une distance au moins égale à 5 m ; toutefois, une implantation à l'alignement, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, peut être autorisée pour permettre l'extension d'une construction existante ou l'implantation d'une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou sur un des fonds riverains.

Dans toute la zone et tous ses secteurs :

Des dispositions particulières peuvent être appliquées aux bâtiments annexes et aux extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :

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

Article U 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur une limite séparative, dans les conditions et les modulations définies ci-dessous :

Construction d'une hauteur hors tout supérieure à 3,5 m :

- il est observé un retrait minimal de 3,0 m pour une construction sans vue sur le fonds voisin et n'excédant pas 10 m de long ;
- il est observé un retrait minimal de 4,0 m pour une construction avec vue au rez-de-chaussée sur le fonds voisin ou d'une longueur excédant 10 m de long ;
- il est observé un retrait minimal de 6,0 m mesuré à partir de l'ouverture jusqu'à la limite séparative pour une construction avec vue au deuxième niveau habitable sur le fonds voisin.

Construction d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 m :

- elle peut être implantée sur une limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2,0 m ; en cas d'implantation en limite séparative, la façade ou le pignon jouxtant le fonds voisin ne pourra excéder 10 m de long et devra être sans vue.

Dans toute la zone et tous ses secteurs :

Des dispositions particulières peuvent être appliquées aux bâtiments annexes et aux extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :

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

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

La distance entre deux constructions d'une hauteur hors tout supérieure à 3,5 m ne peut être inférieure à 4 m.

Dans toute la zone et tous ses secteurs :

Des dispositions particulières peuvent être appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

Article U 4-4 Emprise au sol des constructions

Secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 35 % de la superficie du terrain.

Secteurs Uah, Ub et Ubh :

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

Dans toute la zone et tous ses secteurs :

À la date d'approbation du plan local d'urbanisme, lorsque sur une unité foncière bâtie l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30 m² et sous réserve que le stationnement exigé par l'article 7 reste possible, il peut être accordé une majoration exceptionnelle pour permettre l'extension de la construction principale ou la création de locaux annexes d'une emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, de 30 m² maximum (exemple : à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, si le complément d'emprise au sol maximum ayant déjà été autorisé est de 20 m², dans ce cas une majoration de 10 m² pourra seule être autorisée une fois pour toutes).

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :

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

Article U 4-5 Hauteur des constructions

Constructions principales et extensions (accollées) :

Secteur Ua :

Sans dépasser trois niveaux dont deux niveaux habitables au maximum, elles sont de type rez-de-chaussée + comble aménageable, ou rez-de-chaussée + étage + comble non aménageable ; leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 5,5 m et à 9 m hors tout. La hauteur des constructions couvertes en terrasse est limitée à 4 m hors tout.

Secteurs Uah, Ub, Ubh :

Sans dépasser deux niveaux, elles sont de type rez-de-chaussée + comble aménageable ou non ; leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 4 m et à 8 m hors tout. La hauteur des constructions couvertes en terrasse est limitée à 4 m hors tout.

Locaux annexes (exemple : remise, cellier, abri de jardin...) :

Dans toute la zone et tous ses secteurs, leur hauteur hors tout est limitée à 3,5 m lorsque la toiture est à un seul versant et 4,5 m lorsque le pignon supporte deux versants.

Dans toute la zone et tous ses secteurs :

Des dispositions particulières peuvent être appliquées à l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La différence de niveau entre terrain existant avant travaux et plancher du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m.

Article U 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article U 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes, 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.

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

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre compatible avec l'aspect général de l'environnement.

L'utilisation de tout matériau réfléchissant est interdite.

Toitures

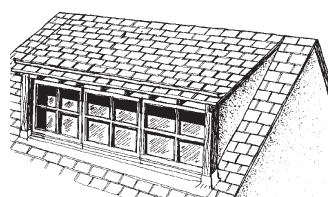
- Les constructions principales, leurs extensions et les annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale ; elles seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat (environ 20 unités au m² minimum) de teinte brunie ou flammée, ou en ardoise. Toutefois, dans le cas d'une extension mesurée et à condition qu'elle s'intègre avec harmonie et cohérence à la construction principale et à l'environnement, des dispositions différentes en matière de pentes et de matériaux pourront être appliquées aux vérandas, aux charreteries (*car port*), aux rénovations de toitures existantes à faible pente. Les toitures terrasses, sous réserve de bonne insertion architecturale et paysagère, sont autorisées et seront soit végétalisées, soit couvertes en zinc ou en bois.
- Les extensions de la construction principale et les annexes (abris de jardin, remise, cellier...), d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² pourront présenter une seule ou plusieurs pentes inférieures à 35° sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Elles seront couvertes de préférence avec les matériaux de la construction principale ; d'autres matériaux peuvent toutefois être acceptés sous réserve de bonne insertion architecturale et paysagère : le zinc pré patiné, le cuivre ou les matériaux similaires d'aspect et de pose, bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), bois ou certains matériaux imitation tuile.

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

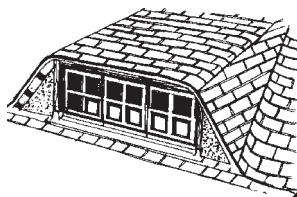
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Ouvrures en toiture : les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel : à croupe dites « capucine » ou en bâtière dites « jacobine », soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture de type « velux » ou « cast » situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Tous les autres types de lucarnes telles les lucarnes rampantes dites « chien couché », retroussées ou à contre-pente dites « chien assis », les relevés de toiture et les lucarnes trapézoïdales (voir dessin ci-dessous) sont interdits.



Relevé de toiture



Lucarne trapézoïdale



Lucarne retroussée

Dans toute la zone et tous ses secteurs :

Des dispositions particulières peuvent être appliquées à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Article non réglementé.

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

Clôtures, toute zone et tous secteurs :

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Elles seront constituées uniquement de :

- murs d'une hauteur limitée à 1,80 m réalisés en maçonnerie de pierre naturelle à pierre vue ou enduits dans les tons sable ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou restauration de murs existants d'une hauteur plus importante, leur hauteur pourra être conservée ;
- murets de 1,00 m de hauteur maximum en maçonnerie de pierre naturelle à pierre vue ou enduits dans les tons sable, surmontés de grille métallique ou de lices, de dispositifs à claire voie en alu, en pvc ou en bois, d'un grillage ou d'un treillage, de panneaux en aluminium ou d'aspect aluminium, de teinte neutre, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m ;
- haies taillées, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.
- panneaux en aluminium de teinte neutre l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.
- panneaux en treillage métallique rigide complétés ou non d'occultation en latte d'aluminium ou de bois de qualité (photo) ;



À gauche, treillage métallique rigide rendu occultant par lattes de bois ou d'aluminium : **autorisé**.

À droite, type de panneau en bois : **interdit**.



Espaces non bâtis et abords des constructions :

Secteurs Ua, espaces non imperméabilisés

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Secteurs Uah, Ub, Ubh, espaces non imperméabilisés

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

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :

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

Article U 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. Le stationnement des véhicules ne pourra être disposé sur les installations d'assainissement autonome. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Dans tous les secteurs :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit ou issu d'une division.

Constructions à destination autre que l'habitation : le nombre de places de stationnement devra être déterminé en fonction de l'activité exercée et ne pourra être inférieur à 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :

article non réglementé

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article U 8 Desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux

Il est recommandé que les accès charretiers soient disposés en recul sur la parcelle pour permettre l'arrêt en sécurité d'un ou deux véhicules légers.

Les coffrets électriques seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété.

II - Règles applicables à la zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Le cas échéant, les opérations devront être compatibles avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation concernant certaines parcelles de la zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle, de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière ;
- les constructions à destination de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique ;
- les constructions à destination de cinéma, de salles d'art et de spectacles, de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination d'entrepôts ;
- l'aménagement de terrains de camping.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- les constructions à destination de logement si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées ou s'il s'agit de logement locatif ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et locaux assimilés, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- le stationnement des caravanes sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- les travaux, installations et aménagements s'ils sont liés aux activités sportives ou de loisirs.

Article UE 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Article non réglementé.

Article UE 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article UE 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article UE 4-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 m hors tout.

Article UE 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article UE 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes, 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.

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

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

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

Les lucarnes rampantes dites « chien couché », retroussées ou à contre-pente dites « chien assis », les relevés de toiture et les lucarnes trapézoïdales (voir dessin ci-dessous) sont interdites.



Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre.

L'utilisation de tout matériau réfléchissant est interdite.

Article UE 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Leur restauration et réhabilitation seront conduites dans le respect de leur architecture. Leur démolition partielle ou totale est soumise à permis de démolir.

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

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Elles seront constituées uniquement de :

- murs d'une hauteur limitée à 2,20 m réalisés en maçonnerie de pierre naturelle à pierre vue ou enduits dans les tons sable ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou restauration de murs existants d'une hauteur plus importante, leur hauteur pourra être conservée ;
- murets de 1,00 m de hauteur maximum en maçonnerie de pierre naturelle à pierre vue ou enduits dans les tons sable, surmontés de grille métallique ou de lices, de dispositifs à claire voie en alu, en pvc ou en bois, d'un grillage ou d'un treillage, de panneaux en aluminium ou d'aspect aluminium, de teinte neutre, l'ensemble ne dépassant pas 2,20 m ;
- haies taillées, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage, l'ensemble ne dépassant pas 2,20 m.
- panneaux en aluminium de teinte neutre l'ensemble ne dépassant pas 2,20 m.
- panneaux en treillage métallique rigide complétés ou non d'occultation en latte d'aluminium ou de bois de qualité, l'ensemble ne dépassant pas 2,20 m.

Article UE 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.

Article UE 8 Desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux

Il est recommandé que les accès charretiers soient disposés en recul sur la parcelle pour permettre l'arrêt en sécurité d'un ou deux véhicules légers.

Les coffrets électriques seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété.

III - Règles applicables à la zone UX

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

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...

Le cas échéant, les opérations devront être compatibles avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation concernant certaines parcelles de la zone.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle, de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière ;
- les constructions à destination de commerce de gros, des commerces de détail, d'hébergement hôtelier et touristique ;
- les constructions à destination de logement ;
- les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition, de salles d'art, de spectacles et de cinéma ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les dépôts aériens de toute nature ;
- l'aménagement d'abris de jardin et d'autres aménagements de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

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

Sont autorisées sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination d'activités de service destinées aux entreprises de même que les 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 constructions à destination d'entrepôts si elles sont rattachées à une activité de production ou de bureaux dans le même volume bâti ou située sur la même unité foncière.

Article UX 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue d'une distance au moins égale à 10,0 m.

Article UX 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'une hauteur hors tout supérieure à 4,0 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3,0 m et sans vue sur le fonds voisin.

Article UX 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisées en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article UX 4-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions hors tout est limitée à 9,0 m.

Article UX 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article UX 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes, 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.

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

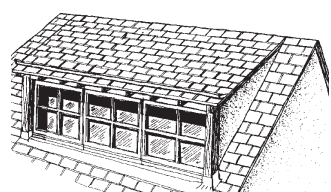
La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres de couleur sombre et mate telle que le bleu ardoise, le gris anthracite...

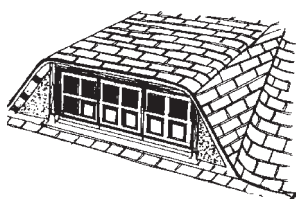
Les façades seront de couleur sombre et mate telle que le bleu ardoise, le gris anthracite...

Ouvertures en toiture

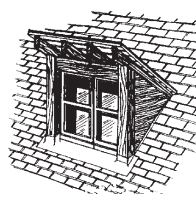
Les lucarnes rampantes dites « chien couché », retroussées ou à contre-pente dites « chien assis », les relevés de toiture et les lucarnes trapézoïdales (voir dessin ci-dessous) sont interdites.



Relevé de toiture



Lucarne trapézoïdale



Lucarne retroussée

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

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées uniquement de :

- murs d'une hauteur limitée à 2,20 m réalisés en maçonnerie de pierre naturelle à pierre vue ou enduits dans les tons sable ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou restauration de murs existants d'une hauteur plus importante, leur hauteur pourra être conservée ;
- murets de 1,00 m de hauteur maximum en maçonnerie de pierre naturelle à pierre vue ou enduits dans les tons sable, surmontés de grille métallique ou de lices, de dispositifs à claire voie en alu, en pvc ou en bois, d'un grillage ou d'un treillage, de panneaux en aluminium ou d'aspect aluminium, de teinte neutre, l'ensemble ne dépassant pas 2,20 m ;
- haies taillées, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage, l'ensemble ne dépassant pas 2,20 m.
- panneaux en aluminium de teinte neutre l'ensemble ne dépassant pas 2,20 m.
- panneaux en treillage métallique rigide complétés ou non d'occultation en latte d'aluminium ou de bois de qualité l'ensemble ne dépassant pas 2,20 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

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

Au moins un quart de la superficie des aires de stationnement sera réalisé en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Article UX 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination artisanale ou de bureaux : une surface au moins égale à 60 % de l'emprise au sol de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à destination d'entrepôts : il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100 m², avec un minimum de 3 places et selon le projet, il sera prévu une aire de stationnement pour le chargement ou le déchargement des marchandises ou matériaux. Le stationnement sur la voie publique est interdit.

Autres établissements : des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur activité.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article UX 8 Desserte par les voies publiques ou privées et par les réseaux

Il est recommandé que les accès charretiers soient disposés en recul sur la parcelle pour permettre l'arrêt en sécurité d'un ou deux véhicules légers.

Les coffrets électriques seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

IV - Règles applicables à la zone 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.

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 2AU 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 est interdite.

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

- Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- Les aires de stationnement sont autorisées si elles sont ouvertes au public.

Conformément aux dispositions de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, une zone 2AU peut n'être encadrée que par les orientations d'aménagement et de programmation. Cette possibilité a été utilisée pour la zone 2AU et les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes figurent au dossier du présent plan local d'urbanisme.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

V - 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*.

Le secteur **Ap** correspond à la protection du paysage.

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 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.
- En **secteur Ap**, les affouillements et exhaussements du sol.

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

Sont seuls autorisés :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes, si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site de l'exploitation agricole afin d'en assurer la direction ou la surveillance et sous réserve qu'elles soient situées à une distance maximale de 100 mètres à compter des bâtiments techniques existants ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (exemples : transformation, conditionnement, accueil à la ferme, vente de produits issus de l'exploitation agricole...);
- l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existant au sein des exploitations agricoles, si ces travaux sont liés à des activités d'accueil et de services touristiques ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont celles liées ou nécessaires à l'exploitation de l'énergie éolienne, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions ne dépasse pas 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- les systèmes d'assainissement autonomes.

Sont **seuls autorisés** en secteur **Ap** :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions à destination agricole à usage d'abri pour animaux si leur emprise au sol est limitée à 40 m².

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 à la route nationale 12 :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'alignement de la voie.

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...) :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions situées en limite d'une zone U ou AU : un retrait d'une distance au moins égale à 6 m est imposé pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout supérieure à 5 m ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- Autres constructions : 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

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site de l'exploitation agricole ne peut excéder 200 m².

Article A 4-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination agricole : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 9 m hors tout.

Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

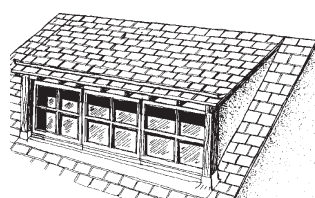
Prescriptions générales

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes, 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.

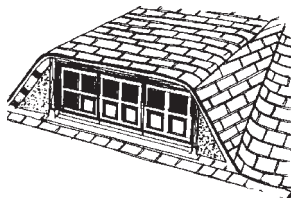
La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture étrangère à la région interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Ouvertures en toiture : les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel : à croupe dites « capucine » ou en bâtière dites « jacobine », soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture de type « velux » ou « cast » situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

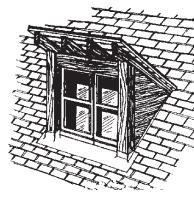
Tous les autres types de lucarnes telles les lucarnes rampantes dites « chien couché », retroussées ou à contre-pente dites « chien assis », les relevés de toiture et les lucarnes trapézoïdales (voir dessin ci-dessous) sont interdits.



Relevé de toiture



Lucarne trapézoïdale



Lucarne retroussée

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

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration et ne sont pas réglementées ; il en va de même des clôtures nécessaires aux infrastructures de transport ferré ou routier.

Lorsqu'elles ne sont ni forestières, ni agricoles, ni nécessaires à une infrastructure de transport, les seules clôtures autorisées seront réalisées en grillage dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol ; elles présenteront une hauteur maximale de 1,30 m, seront perméables à la petite faune, seront doublées ou non de haie d'essences locales telles le charme...

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

VI - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle.

Le secteur **Ne** est destiné à accueillir des équipements collectifs tels que le cimetière, la station d'épuration, des espaces de jeux...

Le secteur **Nj** correspond à des parcs et jardins.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-23)...

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** :

- Les locaux techniques et industriels, d'administrations publiques et locaux assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques si des dispositions sont prises pour leur insertion paysagère.
- 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 0,5 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.
- Les annexes et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 50 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions ne dépasse pas 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois.
- Les systèmes d'assainissement autonome.

Sont **en plus admis** en secteur **Ne** :

- Les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés aux équipements collectifs ou à la pratique collective des sports et loisirs et si des dispositions sont prises pour leur insertion paysagère ;
- Les constructions destinées aux équipements collectifs si leur emprise au sol ne dépasse pas 200m².

Sont **seules** admises dans le **secteur Nj** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux accessoires aux constructions principales d'une emprise au sol maximale de 20 m² affectés à l'entretien des parcs et jardins (abri de jardin, serre...) ;
- les piscines non couvertes.

Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Article non réglementé

Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

Article N 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'article 2.

Article N 4-5 Hauteur des constructions

Zone N : la hauteur des constructions ne dépassera pas 5,0 m hors tout.

Secteur Ne : la hauteur est limitée à 5,5 m à l'égout du toit.

Secteur Nj : la hauteur est limitée à 3,5 m hors tout.

Article N 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les constructions principales, leurs extensions et les annexes, 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.

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

Article N 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Leur restauration et réhabilitation seront conduites dans le respect de leur architecture. Leur démolition partielle ou totale est soumise à permis de démolir.

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

Clôtures

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 clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Elles seront constituées uniquement de :

- murs d'une hauteur limitée à 1,80 m réalisés en maçonnerie de pierre naturelle à pierre vue ou enduits dans les tons sable ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou restauration de murs existants d'une hauteur plus importante, leur hauteur pourra être conservée ;
- murets de 1,00 m de hauteur maximum en maçonnerie de pierre naturelle à pierre vue ou enduits dans les tons sable, surmontés de grille métallique ou de lices, de dispositifs à claire voie en alu, en pvc ou en bois, d'un grillage ou d'un treillage, de panneaux en aluminium ou d'aspect aluminium, de teinte neutre, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m ;
- haies taillées, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.
- panneaux en aluminium de teinte neutre l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.
- panneaux en treillage métallique rigide complétés ou non d'occultation en latte d'aluminium ou de bois de qualité (photo ci-contre) l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.



Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être accepté d'autres hauteurs et d'autres dispositifs en fonction d'exigences particulières (clôture opaque pour le cimetière par exemple).

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

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

Le stationnement des véhicules ne pourra être établi sur les dispositifs d'assainissement autonome.

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 non accolées 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 à usage d'habitation. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

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

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

Façade

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

Pignon

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

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

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

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

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

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, pierres, 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 tuile plate constituant du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e 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 directe vers le fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain ou fonds voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

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

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

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

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

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

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

Pour l'application le cas échéant des règles d'implantation ou de clôtures :

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

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la

construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

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

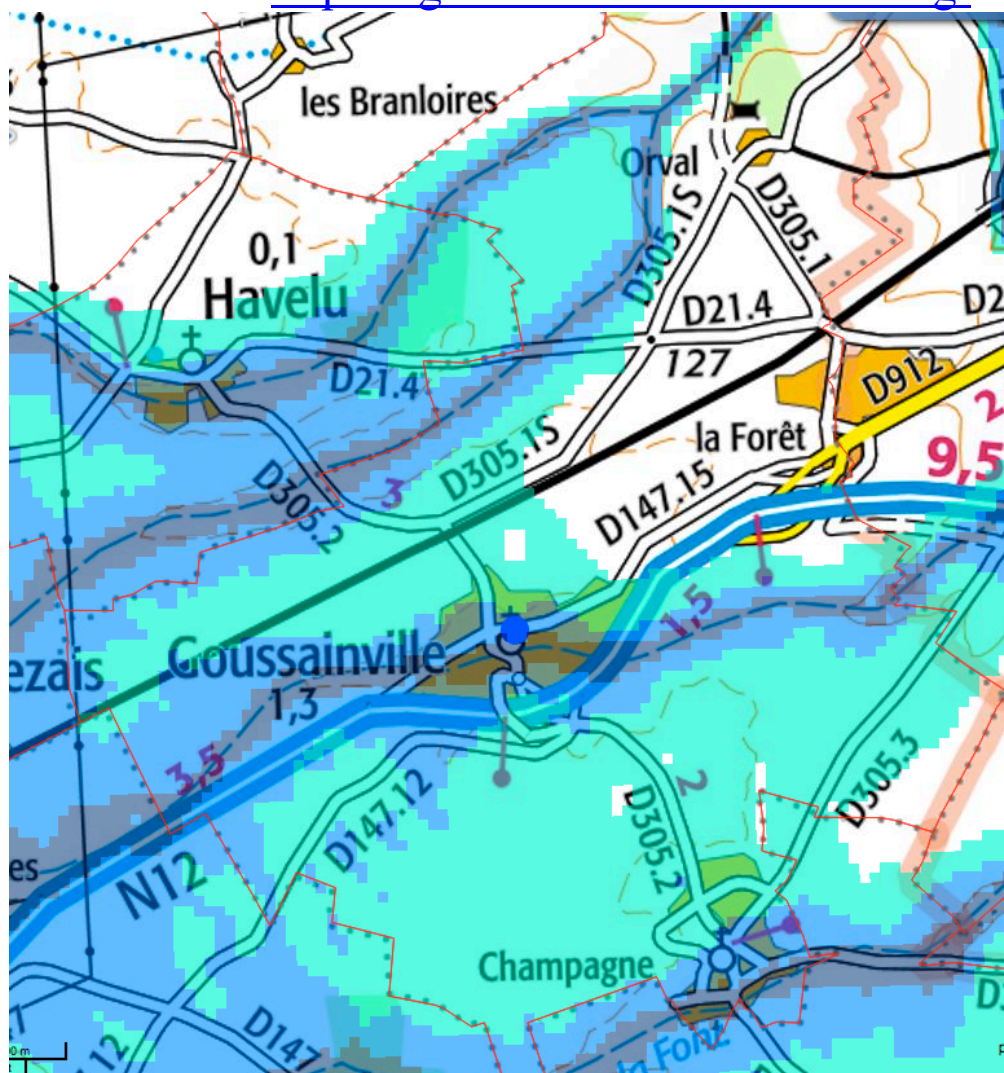
Annexe 2

Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes

d'alertes des zones humides

(voir article concerné aux Dispositions générales)

<http://sig.reseau-zones-humides.org/>



Milieus potentiellement humides :

-  - probabilité assez forte
-  - probabilité forte
-  - probabilité très forte

Annexe 3

Liste d'essences pour constituer des haies taillées

Charme (feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin.
Troène (feuillage persistant),	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée.
If (feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , 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 tontes par an
Laurier (feuillage persistant)	forme de belles haies ; des variétés présentent des couleurs de feuillage intéressantes.
Aubépine (feuillage caduc)	Plante épineuse formant des haies impénétrables, donnant fleurs parfumées et fruits attractifs pour les oiseaux.
Érable champêtre (caduc)	Plante assez vigoureuse qui nécessite 3 à 4 tontes dans la saison, résistance parfaite au sec, belle couleur automnale.
Houx (feuillage persistant)	<i>Ilex aquifolium</i> , très bien adapté pour former des haies impénétrables à pousse raisonnable, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, des variétés à feuillage panaché sont disponibles, préfère des sols légèrement acides à des sols calcaires, se plaît néanmoins partout, pieds femelles portant des fruits attractifs pour les oiseaux.
