

Commune de  
**Yermenonville**

Eure-et-Loir

2, rue de Gallardon - 28130 YERMENONVILLE - Tél : 02.37.32.32.14 - email : mairie-yermenonville@wanadoo.fr

# Plan Local d'Urbanisme



## REGLEMENT

# 4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 8 octobre 2010
- ▶ Arrêt du projet le 29 novembre 2013
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 21 juin au 24 juillet 2014
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 octobre 2014

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 10 octobre 2014

approuvant  
le plan local d'urbanisme  
de la commune de Yermenonville  
Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Commune de  
**YERMENONVILLE**

**Plan local d'urbanisme**

**Règlement**

# Sommaire

<b>Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1 : Zone Ua</b>	<b>5</b>
<b>Chapitre 2 : Zone Ub</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 3 : Zone Ui</b>	<b>15</b>
<b>Chapitre 4 : Zone 1AU</b>	<b>18</b>
<b>Chapitre 5 : Zone A</b>	<b>22</b>
<b>Chapitre 6 : Zone N</b>	<b>27</b>
<b>Lexique</b>	<b>31</b>

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la **commune de Yermenonville**, située dans le département d'Eure-et-Loir.

### **ARTICLE 2 – RAPPEL DE QUELQUES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

#### Protection du patrimoine archéologique :

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U : il s'agit des zones Ua, Ub et Ui ;
- **La zone à urbaniser** désignées par l'indice AU : il s'agit de la zone 1AU ;
- **La zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ah ;
- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Nh, Nj et NI.

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

A l'intérieur de ces zones, sont identifiés :

#### **- Les Emplacements Réservés :**

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

#### **- Les Espaces Boisés Classés :**

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

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

#### **- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme :**

Le Plan Local d'Urbanisme «identifie et localise les éléments de paysage, les immeubles, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce contexte, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au présent Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt paysager ou patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments de paysage identifiés sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame et une légende spécifique.

#### **Chaque zone comporte en outre 16 articles.**

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication

## CHAPITRE 1 : ZONE Ua

### ZONE URBAINE BATI ANCIEN

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond au secteur historique du bourg où les constructions sont en majorité construites en ordre continu, à l'alignement des voies.

#### ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition :

- les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur.
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole des activités existantes,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes sol, à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 1- Accès

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

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

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

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

##### 2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ayant un minimum de 8 mètres de largeur ou privée ayant un minimum de 5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

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

#### **ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **1- Eau potable**

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

##### **2- Assainissement**

###### **2.1- Eaux usées**

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

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

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

###### **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

##### **3 - Autres réseaux (Electricité, Téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Néanmoins, elles peuvent être implantées en recul dans les cas suivants (celui-ci sera alors d'un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement):

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua11,
- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales ainsi que les annexes doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait, les constructions peuvent être implantées par rapport aux limites séparatives d'une distance minimum de 3 mètres.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

#### **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL**

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales et leurs extensions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR**

##### **1- Généralités**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être d'un point de vue constructif d'aspect traditionnel (pierre, brique, parpaing enduit...) et/ou en bois.

##### **2- Façades**

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

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



Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Les couleurs criardes et la couleur blanche sont interdites.

### **3- Ouvertures**

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local. Les percements seront plus hauts que larges.

### **4- Toitures et couvertures**

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes comprises entre 35 et 45° en tuiles d'aspect plat (densité de 50 à 80 unités/m<sup>2</sup>) de teinte brun rouge ou en ardoises.

Les toitures des extensions et annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent présenter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 30°, en ardoises, en tuiles d'aspect plat.

La tuile mécanique peut cependant être utilisée sur des constructions qui en ont été équipées dès l'origine.

Les toitures des extensions et des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> doivent présenter :

- une toiture d'une ou plusieurs pentes supérieures à 25° de teinte ardoise ou brun rouge,
- ou une toiture terrasse.

Toutefois, en cas de construction accolée, une toiture d'une ou plusieurs pentes équivalentes à la construction principale existante sera autorisée.

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

### **5- Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes (à deux pentes ou à croupes) et les châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes de type à deux pans ou à croupe.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le tiers de la largeur de la façade.

La distance entre deux châssis de toiture ou deux lucarnes doit être d'au moins 1 mètre.

### **6 - Clôtures**

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 10 octobre 2014).

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être restaurées à l'identique (hauteur, traitement de faitage, aspects).

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

- des murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite de 1m80 de hauteur minimum et de 2,20m maximum, et de 0,25 m d'épaisseur minimum,
- les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,80 m, comportant ou non un mur-bahut.

La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir.

## **7- Stockage des déchets**

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers pour ne pas être perceptibles depuis la voie publique.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### **ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT**

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

- ❖ Constructions à usage d'habitat : deux places de stationnement
- ❖ Construction à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction sera créée.
- ❖ Constructions à usage d'activité artisanale : une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

### **ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,...
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...

### **ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, géothermie, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) tout en intégrant à la construction ou en masquant les émergences et dispositifs techniques,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE Ua 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 2 : ZONE Ub

### ZONE URBAINE BATI RECENT

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ub correspond aux secteurs bâtis récents.

#### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

De plus, dans la zone inondable sont interdits :

- les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'étalement et à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions,
- les clôtures si elles ont pour effet de faire obstacle à l'étalement et à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. En particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.
- les sous-sols.

#### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous condition :

- les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole des activités existantes,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes sol, à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1- Accès**

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

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

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

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## **2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ayant un minimum de 8 mètres de largeur ou privée ayant un minimum de 5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

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

### **ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1 - Eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **2.1 - Eaux usées**

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

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

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

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

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

##### **2.2 - Eaux pluviales**

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

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

#### **3 - Autres réseaux (Electricité, Téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> doivent être implantés en recul égal ou supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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

#### **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

#### **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### **ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 5,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1- Généralités**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être d'un point de vue constructif en matériaux d'aspect traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) et/ou en bois.

## **2- Façades**

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

## **3- Toitures et couvertures**

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 35° couvertes en ardoises ou en tuiles de teinte brun rouge.

Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter :

- une toiture d'une ou plusieurs pentes supérieures ou égales à 25° de teinte ardoise ou brun rouge,
- ou une toiture terrasse ne dépassant pas 1/3 de la surface de la construction (sont exclues les toitures en bac acier visibles de l'espace public).

Toutefois, en cas de construction accolée, une toiture d'une ou plusieurs pentes équivalentes à la construction principale existante sera autorisée.

Les modèles de tuile doivent être similaires dans leurs dimensions (ou minimum 22 unités/m<sup>2</sup>).

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

## **4- Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes (à deux pentes ou à croupe) et les châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

## **5- Clôtures**

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 10 octobre 2014).

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

- des murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite de 1,50 m de hauteur minimum et de 2m20 maximum, et de 0,25 m d'épaisseur minimum,
- les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,80 m, comportant ou non un mur-bahut.

La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir.

Lorsque le terrain est limité par un talus, la hauteur de la clôture sera comptée à partir du haut du talus.

## **7- Stockage des déchets**

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

## **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Il est défini ci-après par fonction :

- ❖ Constructions à usage d'habitat : deux places de stationnement ;
- ❖ Construction à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
- ❖ Constructions à usage d'activité artisanal : une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

#### **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

40% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, etc. ;
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

#### **ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé

#### **ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, géothermie, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) tout en intégrant à la construction ou en masquant les émergences et dispositifs techniques,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE Ub 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 3: ZONE U<sub>i</sub>

### ZONE URBAINE D'ACTIVITES

#### DESTINATION DE LA ZONE

La zone U<sub>i</sub> est destinée à recevoir des établissements à caractère industriel et artisanal.

#### ARTICLE U<sub>i</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- le stationnement des caravanes isolées,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

De plus, dans la zone inondable sont interdits :

- les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'étalement et à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions,
- les clôtures si elles ont pour effet de faire obstacle à l'étalement et à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. En particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues,
- les sous-sols.

#### ARTICLE U<sub>i</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage de silos, de stockage de céréales ou autres produits organiques à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE U<sub>i</sub> 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **1- Accès**

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

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

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

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

##### **2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ayant un minimum de 8 mètres de largeur ou privée ayant un minimum de 5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,



- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux. Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **1- Eau potable**

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

##### **2- Assainissement**

###### **2.1- Eaux usées**

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

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

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

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

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

###### **2.2- Eaux pluviales**

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

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

##### **3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance d'un minimum de 10 mètres.

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

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit.  
Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### **Article U<sub>i</sub>11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 12 - STATIONNEMENT**

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

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

- ❖ Construction à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
- ❖ Constructions à usage d'activité artisanal et/industriel : une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, géothermie, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) tout en intégrant à la construction ou en masquant les émergences et dispositifs techniques.
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE U<sub>i</sub> 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 4 : ZONE 1AU

### ZONE D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous condition:

- les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions à condition qu'elles respectent les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1- Accès**

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

##### **2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ayant un minimum de 8 mètres de largeur ou privée ayant un minimum de 5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

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

#### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **1- Eau potable**

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

##### **2- Assainissement**

###### **2.1- Eaux usées**

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

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

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

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

###### **2.2- Eaux pluviales**

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

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

##### **3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, soit en recul d'un minimum de 5 mètres.

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

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de l'unité foncière existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

**ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 5,50 mètres à l'égout du toit.  
La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR****1- Généralités**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

**2- Facades**

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

**3- Toitures et couvertures**

Les toitures des constructions principales doivent présenter une toiture d'une ou plusieurs pentes supérieures ou égales à 35° couvertes en ardoises ou en tuiles de teinte brun rouge.

**4- Clôtures**

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 10 octobre 2014).

Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

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

- des murs pleins de 1,50m de hauteur maximum,
- les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,50m, comportant ou non un mur-bahut.

La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir.

### **5- Stockage des déchets**

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

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

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

- ❖ Constructions à usage d'habitat individuel : deux places de stationnement ;
- ❖ Pour les autres constructions : article non réglementé.

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

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx, etc. ;
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, géothermie, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) tout en intégrant à la construction ou en masquant les émergences et dispositifs techniques,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE 1AU 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 5 : ZONE A

### ZONE AGRICOLE

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

Cette zone abrite un secteur répondant à une vocation spécifique : les secteurs Ah correspondent aux petits hameaux et aux écarts qui n'ont pas ou plus de destination agricole.

#### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition:

##### **1-Dispositions générales**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à leur diversification,
- les habitations nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant au sur les documents graphiques, à la condition qu'il soit subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

##### **2- Dispositions particulières en secteur Ah**

Ne sont autorisées à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les extensions limitées des installations et des bâtiments dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- les abris et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>

#### ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **1- Accès**

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

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

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

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## **2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ayant un minimum de 8 mètres de largeur ou privée ayant un minimum de 5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

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

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

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

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

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

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

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

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

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

#### **2.2- Eaux pluviales**

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

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

### **3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être enterrés.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.



**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En zone A, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

En secteur Ah, les extensions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

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

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

En secteur Ah

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En zone A, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à :

- 8 mètres pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et pour des éléments ponctuels,
- 5,50 mètres pour les autres constructions.

En secteur Ah, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 5,50 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi qu'aux silos,

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

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR****1- Généralités**

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les couleurs violentes et brillantes sont interdites.

**En zone A :**

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

### **En secteur Ah :**

#### 1- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

#### 2- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 35° couvertes en ardoises ou en tuiles de teinte brun rouge.

Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter :

- une toiture d'une ou plusieurs pentes supérieures ou égales à 25° de teinte ardoise ou brun rouge,
- ou une toiture terrasse ne dépassant pas 1/3 de la surface de la construction (sont exclues les toitures en bac acier visibles de l'espace public).

Toutefois, en cas de construction accolée, une toiture d'une ou plusieurs pentes équivalentes à la construction principale existante sera autorisée.

Les modèles de tuile doivent être similaires dans leurs dimensions.

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

#### 3- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 10 octobre 2014).

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

- les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,50 m, comportant ou non un mur-bahut.

La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir.

#### 4- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers. Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, géothermie, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) tout en intégrant à la construction ou en masquant les émergences et dispositifs techniques,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE A 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 6 : ZONE N

### ZONE NATURELLE

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone identifie la vallée et l'ensemble des terrains participant à la qualité environnementale de la commune.

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

- le secteur Nc caractérise les espaces affectés au cimetière,
- Les secteurs Nh correspondent aux petits hameaux épars et aux écarts non agricoles situés au sein de la zone naturelle,
- le secteur Nj correspond aux jardins,
- le secteur Nl correspond à la zone naturelle à vocation de loisirs.

La zone Ni correspond aux parties du territoire qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou des risques d'inondation.

En zone inondable, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

#### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

De plus, dans la zone inondable sont interdits :

- les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'étalement et à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions,
- les clôtures si elles ont pour effet de faire obstacle à l'étalement et à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. En particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues,
- les sous-sols.

#### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

##### **1- Dispositions générales**

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

## **2- Dispositions particulières**

### **2.1- Zone Nc**

Les aménagements et les aires de stationnement liés au fonctionnement du cimetière.

### **2.2- Zone Nh**

Ne sont autorisées à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les extensions limitées des installations et des bâtiments dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- les abris et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>

### **2.3- Zone Nj**

- les travaux ou installations liées à l'aménagement des jardins (abris et annexes d'une emprise inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, piscines et locaux techniques dédiés au fonctionnement exclusif de l'équipement,...),
- la réfection et la réhabilitation des constructions présentes dans les jardins.

## **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1- Accès**

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

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

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **2- Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ayant un minimum de 8 mètres de largeur ou privée ayant un minimum de 5 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

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

## **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

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

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

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

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

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

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

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

## **2.2- Eaux pluviales**

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

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

## **3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Les branchements privés doivent être enterrés.

### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 5 mètres.

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

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur Nh, les constructions principales doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

En secteur Nj :

- les annexes d'une emprise de moins de 40 m<sup>2</sup> d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres,
- les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés soit sur une des limites séparatives, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contigüité soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

En secteurs Nj et Nl, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale du terrain.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En zone N et en secteur Nh, la hauteur des constructions est limitée à 5,50 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.  
Toutefois, la hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 8 mètres à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

En secteur Nj, la hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres pour les annexes et à 2 mètres pour les abris de jardins, mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

En secteur Ni, la hauteur des constructions est limitée à 2,50 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

#### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

en secteur Nh

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

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

#### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## LEXIQUE

---

**Accès :** L'accès est un espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

**Acrotère :** Socle d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

**Activités relevant du régime agricole :**

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

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

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de leur entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

Pour le département d'Eure-et-Loir ***l'arrêté préfectoral n°2009 0255 du 15 avril 2009*** fixe les seuils.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

**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 entre l'unité foncière assiette du projet et l'emprise du domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

**Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...).

**Axe de la voie :**

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

**Bardage :**

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



**Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>.

**Contigu :**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

**Cour :**

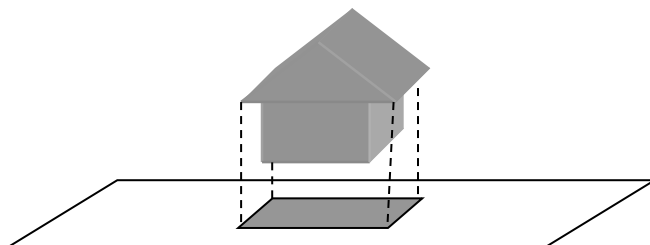
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :**

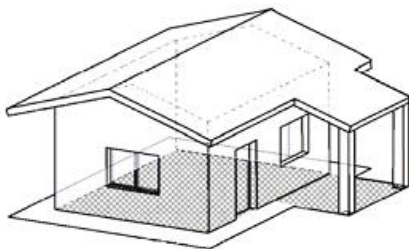
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

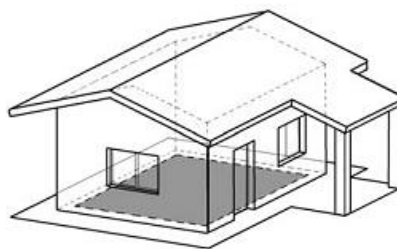
L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature\* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



*Emprise au sol*



*Surface de plancher*

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

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

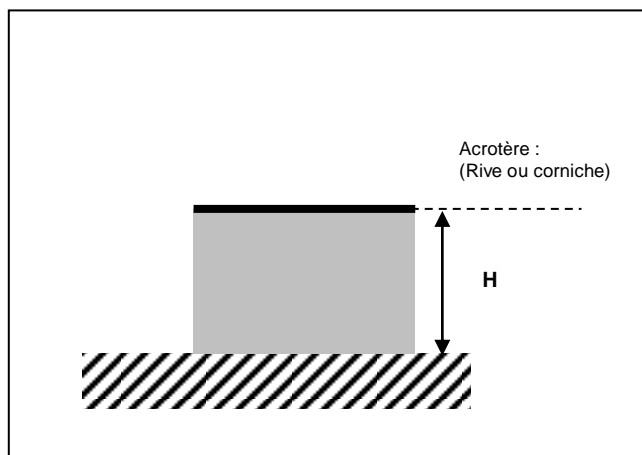
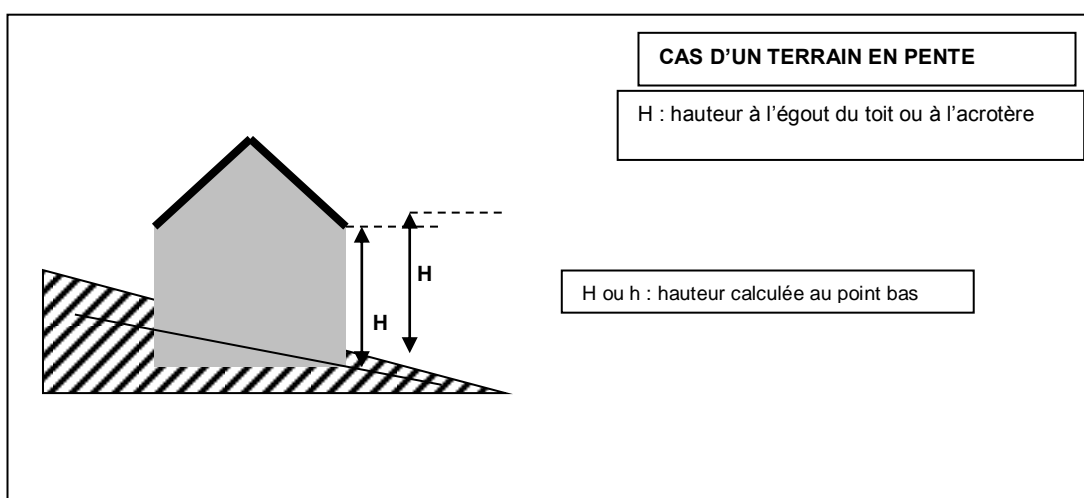
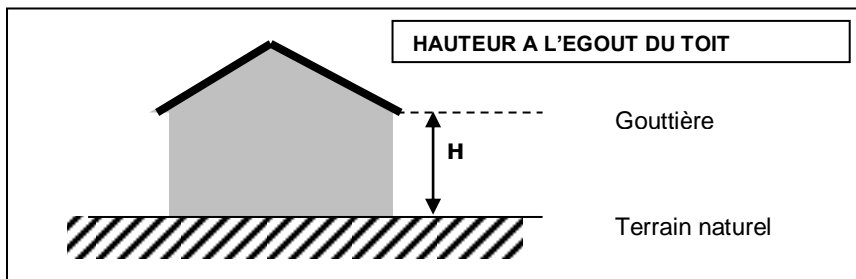
Ainsi, la superficie d'une terrasse de plain pied n'entre pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

**Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.

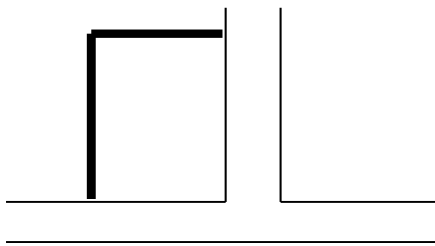
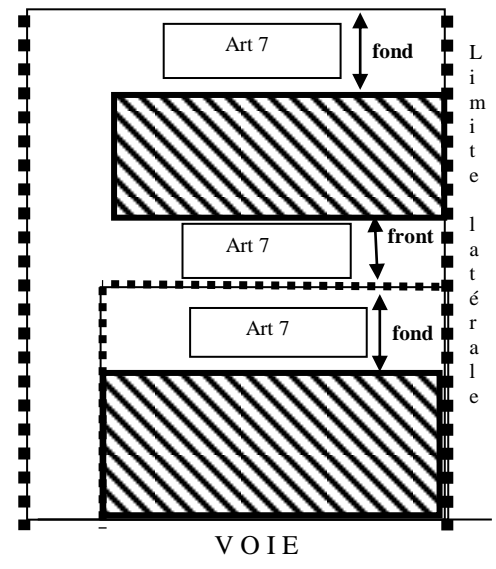


Fig 1

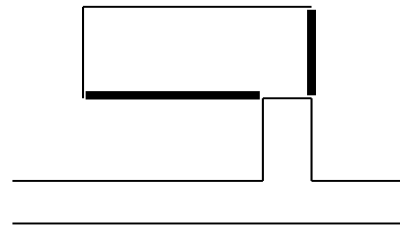


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

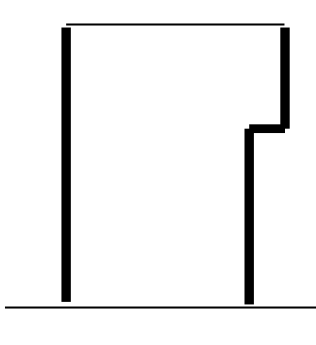


Fig 3

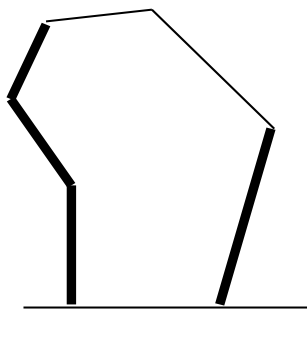


Fig 4

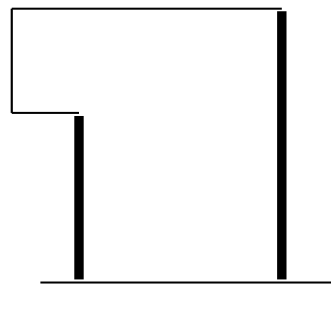


Fig 5

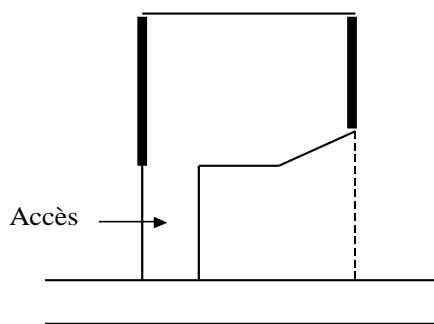


Fig 6

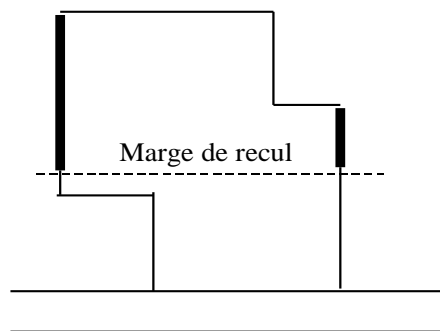


Fig 7

**Mitoyenneté :**

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

**Modénature :**

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

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Prospect :**

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

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique de la voie ou de l'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Retrait**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, balcon exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

**Sous-sol :**

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

**Surface de plancher**

Depuis le 1er mars 2012, la "surface de plancher" définie à l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme doit être utilisée en lieu et place de la surface de plancher hors œuvre brute (Shob) et de la surface de plancher hors œuvre nette (Shon), jugées complexes, peu représentatives de la surface des constructions et peu favorables à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

« Art. R. 112-2.-La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Unité foncière(ou terrain):**

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

**Voie ou Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.