

Département d'Eure-et-Loir, communauté de communes des Portes Euréliennes
d'Île-de-France, commune de

Villiers-le-Morhier



Plan local d'urbanisme

Plan d'occupation des sols approuvé le 5 janvier 2001

Plu prescrit le 20 décembre 2014

Plu arrêté le 14 juin 2018

Plu approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du
14 juin 2018
arrétant le plan local d'urbanisme de la
commune de Villiers-le-Morhier

La présidente, Françoise Ramond

Règlement écrit



Date :

2 mai 2018

Phase :

Arrêt du projet

Pièce n° :

4.1

Mairie de **Villiers-le-Morhier**, 9 rue de la Mairie (28130)
Tél : 02 37 82 50 60- Fax : 02 37 82 54 12,
mairievillierslemorhier@orange.fr

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

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu.....	3
Article 3 Lotissements et autres opérations (article R151-21).....	4
Article 4 Règles relatives au patrimoine repéré.....	4
Article 5 Risques d'inondation et de ruissellement.....	4
Article 6 Règles s'imposant aux équipements collectifs.....	5
Article 7 Évolution du bâti existant.....	5
Article 8 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux.....	6
Article 9 Desserte par les voies, accès, stationnement.....	6
Article 10 Espaces boisés classés.....	7
Article 11 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations.....	8
Article 12 Division du territoire en zones.....	8
Article 13 Adaptations mineures de certaines règles.....	9
Article 14 Composition du règlement.....	9
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES et À URBANISER.....	10
I - Règles applicables à la zone Ua.....	11
II - Règles applicables à la zone Ub.....	15
III - Règles applicables à la zone Ue.....	19
IV - Règles applicables à la zone Uh.....	21
V - Règles applicables à la zone Ui.....	25
VI - Règles applicables à la zone 1AU.....	29
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	31
VII - Règles applicables à la zone A.....	32
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	34
VIII - Règles applicables à la zone N.....	35
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	38
Annexe 2 <i>Guide des couleurs et des matériaux du bâti</i>	43
Annexe 3 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides.....	44

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Villiers-le-Morhier (Eure-et-Loir).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

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

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

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

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

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

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

Article 3 Lotissements et autres opérations (article R151-21)

En référence à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le plan local d'urbanisme s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent règlement.**

Article 4 Règles relatives au patrimoine repéré

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

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

La démolition partielle ou totale des **éléments bâtis** (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Les murs existants

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

Secteurs de point de vue identifiés

Les secteurs de point de vue identifiés par le règlement graphique : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur. La hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue

Article L151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des **éléments végétaux ou naturels autres que les haies** (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Article 5 Risques d'inondation et de ruissellement

Plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure

Le pétitionnaire se reportera utilement aux prescriptions figurant au plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) qui est une servitude déclarée d'utilité publique.

- Dans toutes les zones concernées, sont interdits tous travaux, installations et aménagements, constructions, désignés comme tels par le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) ;

- les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 30 m des berges de l'Eure ;
- les clôtures lorsqu'elles sont implantées à moins de 30 m de la berge de l'Eure ou de la Drouette seront constituées de piquets ou poteaux espacés d'au moins 2 m et de 5 fils maximum voire de lice (« clôture normande ») ; lorsqu'elles sont implantées à plus de 30 m de la berge, elles seront constituées de grillage rigide à maille large sans saillie de fondation.

Zones soumises à risque d'inondation définies au plan des contraintes des zones inondées en mai 2016

Sont interdits :

- les remblais autour des constructions ;
- les sous-sols,
- les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau ;
- les clôtures lorsqu'elles sont implantées à moins de 30 m de la berge de l'Eure ou de la Drouette seront constituées de piquets ou poteaux espacés d'au moins 2 m et de 5 fils maximum voire de lice (« clôture normande ») ; lorsqu'elles sont implantées à plus de 30 m de la berge, elles seront constituées de grillage rigide à maille large sans saillie de fondation.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 30 m de la berge de l'Eure et de la Drouette ;
- les occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs dans la mesure où elles ne font pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- sauf en cas d'extension, une surélévation du 1^{er} niveau d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie du niveau haut du trottoir au droit de l'accès véhicules à la parcelle pourra être exigée ; ce 1^{er} niveau sera autorisé sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré ; le niveau altimétrique des garages sera édifié au moins au-dessus niveau du terrain naturel avant travaux ;
- les clôtures lorsqu'elles sont implantées à moins de 30 m de la berge de l'Eure ou de la Drouette seront constituées de piquets ou poteaux espacés d'au moins 2 m et de 5 fils maximum voire de lice (« clôture normande ») ; lorsqu'elles sont implantées à plus de 30 m de la berge, elles seront constituées de grillage rigide à maille large sans saillie de fondation.

Zones humides

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

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

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

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

Article 6 Règles s'imposant aux équipements collectifs

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

Article 7 Évolution du bâti existant

Lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives pourront ne pas s'appliquer à condition que retrait et recul existants

avant travaux ne soient pas diminués. Les autres règles pourront comme par exemple les règles d'emprise au sol ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article 8 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux

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

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

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

Espaces non imperméabilisés

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

Isolation par l'extérieur

Lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur, d'amélioration de constructions existantes, les règles d'implantation et d'emprise ne s'appliqueront pas.

Desserte par les réseaux

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

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

Équipements techniques

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

Clôtures

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

Article 9 Desserte par les voies, accès, stationnement

Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Stationnement

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

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

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

Article 10 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés

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

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

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

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

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

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* » Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Le défrichement :

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

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

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

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

Droit des tiers

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

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

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

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

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 5% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Article 12 Division du territoire en zones

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Uaa, Ub, Uba, Ue, Uh, Uha, Ui et Uai ;
- la zone d'urbanisation future IAU
- la zone agricole désignée par l'indice A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne, Nj, Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Dans les bois, parcs ou forêts, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme. Cette déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe la coupe ; le délai d'instruction est d'un mois.

- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 13 Adaptations mineures de certaines règles

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

Article 14 Composition du règlement

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

Lorsqu'un article n'est pas réglementé, il est tout bonnement supprimé.

Caractère de la zone

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

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

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

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

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

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

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

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

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

2 : Clôtures, haies

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

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES et À URBANISER

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien. Le secteur **Uaa** correspond à des parties de la zone moins denses.

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

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

- **Commerce et activités de service**, sous destination commerce de gros.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, sous destination industrie et entrepôts.
- les constructions de la sous-destination de l'exploitation forestière
- **Travaux, installations et aménagements (plus de 3 mois)** :
 - aménagement de terrains de camping,
 - aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
 - dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit d'annexe ou d'extensions.
- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, les salles d'art et spectacle si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Sous réserve de respecter les dispositions générales concernant les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– ; si elles sont implantées en recul, un mur implanté à l'alignement -décrit à l'article 6- ou des constructions doivent constituer une limite urbaine de qualité.

Secteur **Uaa** : article non réglementé.

Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 4 m doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. Les constructions d'une hauteur à l'égout supérieure à 4 m doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Secteur Uaa : les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

De plus dans toute la zone :

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires non accolés (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4,0 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Secteur Uaa : l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 m².

Article Ua 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : ces constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants en ne dépassant pas de plus de 1 m la hauteur des constructions contiguës du même alignement, tant au niveau de l'égout du toit que de la hauteur hors tout sans pouvoir dépasser 6 m à l'égout et 10 m hors tout et en tous les cas, le nombre de niveaux est limité à R + 1 + C. Les constructions couvertes en terrasse ne pourront pas dépasser une hauteur hors tout de 5 m.

Constructions de locaux accessoires accolées ou non d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Secteur Uaa : la hauteur des constructions est limitée à 5,0 m à l'égout et à 8,0 m hors tout.

Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide édité par le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » cité en annexe au présent règlement.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

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

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

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

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

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 45° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées pour des annexes et des extensions si elles sont couvertes en zinc, en bois ou végétalisées.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des locaux accessoires accolés ou non (exemple : vérandas, abris de jardin...) seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte rouge vieilli (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle à pose droite, en chaume, en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction existante n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Constructions à destination agricole

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

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

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

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

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

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

Dans les portions de rues des Sablons, du Château, Grande Rue, Maurice-Glédél, de l'Espérance telles qu'elles sont repérées au document graphique, les portails, les piliers en brique ou en grès ainsi tous les entourages d'ouverture (porte ou fenêtre) en brique ou en grès doivent être conservés voire restitués dans leur état d'origine.

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

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. L'emploi à nu de matériau destiné à être enduit est interdit, de même que les plaques de béton de plus de 0,30 m hors sol. Elles seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) à pierre vue soit enduits dans les tons ocrés ou sable ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise,

- l'ensemble d'une hauteur ne pouvant être inférieure à 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne pouvant être inférieur à 1,80 m ;
 - haies taillées doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne pouvant être inférieur à 1,80 m.

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Construction nouvelle : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Logement issu de changement de destination : il sera réalisé au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de logement issue d'une transformation ou d'un changement de destination.

Constructions à destination autre que l'habitation

Article non réglementé.

II - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950. Le secteur **Uba** correspond à des parties de la zone moins denses.

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

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

- **Commerce et activités de service, sous destinations**, commerce de gros, cinéma
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous destination** industrie, entrepôt et centres de congrès.
- **Exploitation agricole et forestière, sous destinations** exploitations agricole et forestière
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics, sous destinations** équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- **Travaux, installations et aménagements (plus de 3 mois)** :
 - stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
 - aménagement de terrains de camping,
 - aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
 - dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Sous réserve de respecter les dispositions générales concernant les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– d'une distance au moins égale à 5 m.

Secteur **Uba** : article non réglementé.

Article Ub 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Secteur **Uba** : les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

De plus dans toute la zone :

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires non accolés (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,0 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ub 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Secteur **Uba** : l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 m².

Article Ub 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : ces constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants en ne dépassant pas de plus de 1 m la hauteur des constructions contiguës du même alignement, tant au niveau de l'égout du toit que de la hauteur hors tout sans pouvoir dépasser 4 m à l'égout et 8 m hors tout ; en tous les cas, le nombre de niveaux est limité à R + C. Les constructions couvertes en terrasse ne pourront pas dépasser une hauteur hors tout de 4 m.

Constructions de locaux accessoires accolées ou non d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Secteur **Uba** : la hauteur des constructions est limitée à 5,0 m à l'égout et à 8,0 m hors tout.

Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

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

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

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

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

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 45° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou en bois.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des locaux accessoires accolés ou non (exemple : vérandas, abris de jardin...) seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte rouge vieilli (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle à pose droite, en chaume, en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction existante n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : les bardeaux d'asphalte (« shingle »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

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

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

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

Dans les portions de rues des Sablons, du Château, Grande Rue, Maurice-Glédél, de l'Espérance telles qu'elles sont repérées au document graphique, les portails, les piliers en brique ou en grès ainsi tous les entourages d'ouverture (porte ou fenêtre) en brique ou en grès doivent être conservés voire restitués dans leur état d'origine.

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

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. L'emploi à nu de matériau destiné à être enduit est interdit, de même que les plaques de béton de plus de 0,30 m hors sol. Elles seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) à pierre vue soit enduits dans les tons ocrés ou sable ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur ne pouvant être inférieure à 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne pouvant être inférieur à 1,80 m ;
- haies taillées doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne pouvant être inférieur à 1,80 m.

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

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

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : article non réglementé

Constructions à destination d'habitation

Construction nouvelle : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Logement issu de changement de destination : il sera réalisé au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de logement issue d'une transformation ou d'un changement de destination.

Constructions à destination de restauration : il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant avec un minimum de 5 places.

Constructions à destination autre que l'habitation et la restauration

Article non réglementé.

III - Règles applicables à la zone Ue

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

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

- **Exploitation agricole et forestière.**
- **Commerce et activités de service, sous destinations :** artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous destinations** industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.

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

- Les constructions à destination d'habitation, sous destination logement s'il s'agit de logement locatif.

Article Ue 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Les logements seront constitués à 100% de logements locatifs.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ue 4-5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Ue 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

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

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

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

Les projets de constructions seront accompagnés d'un projet d'aménagement pour une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

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

IV - Règles applicables à la zone Uh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux hameaux. Le secteur **Uha** correspond à des parties de la zone moins denses.

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

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

- **Commerce et activités de service**, sous destination commerce de gros.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**, sous destination industrie et entrepôts.
- **Exploitation agricole et forestière**, sous destination exploitation forestière
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**, sous destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles.
- **Travaux, installations et aménagements (plus de 3 mois)** :
stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
aménagement de terrains de camping,
aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit d'annexe ou d'extensions.
- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, les salles d'art et spectacle si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Sous réserve de respecter les dispositions générales concernant les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uh 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– soit en recul ; en cas d'implantation en recul, un mur tel que décrit à l'article 6 devra être établi à l'alignement.

Secteur **Uha** : article non réglementé.

Article Uh 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Secteur **Uha** : les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

De plus dans toute la zone :

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires non accolés (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,0 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Il sera imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions principales à destination d'habitation si elles présentent une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m².

Article Uh 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie des terrains.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Secteur Uha : l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 m².

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

Article Uh 4-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : elles ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée et un comble (R + C) et leur hauteur hors tout est limitée à 7 m. La hauteur des constructions couvertes en terrasse ne dépassera pas 4 m mesurés à l'égout. Constructions d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 4 m à l'égout des toitures et 7 m hors tout.

Secteur Uha : la hauteur des constructions est limitée à 5,0 m à l'égout et à 8,0 m hors tout.

Article Uh 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » annexé au présent règlement.

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

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

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

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

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

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

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 45° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou en bois.

les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² à l'exception des locaux accessoires accolés ou non (exemple : vérandas, abris de jardin...) seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à bureau plat, de teinte rouge vieilli (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle à pose droite, en chaume, en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction existante n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

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

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

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

Dans les portions de rues des Sablons, du Château, Grande Rue, Maurice-Glédel, de l'Espérance telles qu'elles sont repérées au document graphique, les portails, les piliers en brique ou en grès ainsi tous les entourages d'ouverture (porte ou fenêtre) en brique ou en grès doivent être conservés voire restitués dans leur état d'origine.

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

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. L'emploi à nu de matériau destiné à être enduit est interdit, de même que les plaques de béton de plus de 0,30 m hors sol. Elles seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) à pierre vue soit enduits dans les tons ocrés ou sable ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur ne pouvant être inférieure à 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne pouvant être inférieur à 1,80 m ;
- haies taillées doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne pouvant être inférieur à 1,80 m.

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Construction nouvelle : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Logement issu de changement de destination : il sera réalisé au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de logement issue d'une transformation ou d'un changement de destination.

Constructions à destination de restauration : il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 10 m² de salle de restaurant avec un minimum de 5 places.

Constructions à destination autre que l'habitation et la restauration

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

V - Règles applicables à la zone Ui

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux terrains particulièrement inondables et inondés suite aux débordements de l'Eure (se référer au plan de prévention du risque naturel inondation, Ppri) et de la Drouette.

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

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

Destinations

- Exploitation agricole et forestière :
- Habitation, uniquement la sous destination hébergement ;
- Commerce et activités de service
artisanat et commerce de détail,
restauration,
commerce de gros,
cinéma ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
salles d'art et de spectacles,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
industrie,
entrepôt,
bureau,
centre de congrès et d'exposition.
- **Travaux, installations et aménagements** :
stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
aménagement de terrains de camping,
aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
dépôts de véhicules.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de logement s'il s'agit de locaux accessoires tels annexes ou extensions.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– ou en recul au moins égal à 5 m.

Secteur Uia : article non réglementé

Article Ui 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 4 m doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. Les constructions d'une hauteur à l'égout supérieure à 4 m doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Secteur Uia : les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

De plus dans toute la zone :

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires non accolés (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4,0 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Les constructions comportant pignons ou façades comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter d'une distance ne pouvant être inférieure à 10 m.

Article Ui 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie des terrains. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Secteur Uia : l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 m².

Article Ui 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : ces constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants en ne dépassant pas de plus de 1 m la hauteur des constructions contiguës du même alignement, tant au niveau de l'égout du toit que de la hauteur hors tout sans pouvoir dépasser 5 m à l'égout et 9 m hors tout ; en tous les cas, le nombre de niveaux est limité à R + C. Les constructions couvertes en terrasse ne pourront pas dépasser une hauteur hors tout de 4 m.

Constructions de locaux accessoires accolées ou non d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Secteur Uia : la hauteur des constructions est limitée à 5,0 m à l'égout et à 8,0 m hors tout.

Article Ui 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

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

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

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

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

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

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

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présentera au moins deux pentes d'une valeur de 45° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou en bois.

les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² à l'exception des locaux accessoires accolés ou non (exemple : vérandas, abris de jardin...) seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte rouge vieilli (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle à pose droite, en chaume, en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction existante n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

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

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

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

Dans les portions de rues des Sablons, du Château, Grande Rue, Maurice-Glédél, de l'Espérance telles qu'elles sont repérées au document graphique, les portails, les piliers en brique ou en grès ainsi tous les entourages d'ouverture (porte ou fenêtre) en brique ou en grès doivent être conservés voire restitués dans leur état d'origine.

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

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. L'emploi à nu de matériau destiné à être enduit est interdit ; les clôtures ne s'opposeront pas au libre écoulement de l'eau. Elles seront constituées uniquement de :

- murs, laissant le libre passage de l'eau, soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) à pierre vue soit enduits dans les tons ocrés ou sable ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur ne pouvant être inférieure à 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum, laissant le libre passage de l'eau, surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne pouvant être inférieur à 1,80 m ;
- haies taillées doublées d'un grillage ou d'un treillage à mailles larges, l'ensemble ne pouvant être inférieur à 1,80 m.

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

La totalité de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Construction nouvelle : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Logement issu de changement de destination : il sera réalisé au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de logement issue d'une transformation ou d'un changement de destination.

Constructions à destination autre que l'habitation

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

VI - Règles applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Cette zone voit son urbanisation régie par une orientation d'aménagement et de programmation.

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

- Commerce et activités de service, sous destinations commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous destinations : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition
- Exploitation agricole et forestière
- Équipements d'intérêt collectif et services publics, sous destinations, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

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

- les constructions à destination de l'habitation, de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau :
 - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
 - et si elles préservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
 - et si l'opération est étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
 - et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

Article 1AU 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Tout programme de 8 logements et plus devra présenter un minimum de 50% de logements locatifs.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU 4-4 Emprise au sol des constructions

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

Article 1AU 4-5 Hauteur des constructions

Seules les règles l'article Ub 4-5 s'appliquent.

Article 1AU 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Seules les règles l'article Ub 5-1 s'appliquent.

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

Seules les règles l'article Ub 6 s'appliquent ; de plus, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes d'aménagement paysager.

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

Seules les règles l'article Ub 7 s'appliquent.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

VII - Règles applicables à la zone A

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

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

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

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

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et d'être intégrées aux constructions existantes (à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme) à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
4. Sous réserve de respecter les dispositions générales concernant les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
5. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m².

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– de la voie.

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

article non réglementé.

Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 4,0 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives vis-à-vis des zones urbaines ou à urbaniser, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 4,0 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article A 4-5 Hauteur des constructions

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

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Secteur Ac : la hauteur des constructions ne dépassera pas 5 m hors tout.

Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » annexé au présent règlement.

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

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

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

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Constructions à destination agricole

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

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

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

Constructions à destination d'habitation :

Façades

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

Les enduits extérieurs seront de ton pierre

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas seront couvertes en tuile de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux en plus de ceux précités peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Abris pour animaux

leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

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

Clôtures ni forestières ni agricoles : dans toute la zone sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie d'essence locale à feuillage caduc.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

VIII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone. Une orientation d'aménagement et de programmation s'impose dans cette zone pour l'évolution de l'ancien moulin de Bourray.

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

Le **secteur Ne** correspond à des équipements collectifs.

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

Le **secteur Ni** correspond à une partie de la zone où les campings et leurs activités annexes sont autorisés.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

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

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

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

1. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
2. Le changement de destination en vue de l'habitation, de l'hébergement hôtelier et touristique, de la restauration, de centre de congrès et d'exposition, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs s'il s'agit du moulin de Bourray et sous réserve de respecter les principes figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation.
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, 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.
4. Sous réserve de respecter les dispositions générales concernant les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
5. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m².
6. Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.

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

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les travaux, installations et aménagements qui y sont liés si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ;
- les aires de stationnement si la moitié au moins de leur superficie est traitée en matériau perméable.

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

- les constructions à destination d'habitation accolées ou non d'une emprise au sol limitée à 20 m².

Sont en plus admis, par rapport à la zone N, dans le **secteur Ni** :

- l'aménagement des terrains de camping et de caravanning si des dispositions sont prises pour une bonne insertion architecturale et paysagère ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils sont liés au camping et caravanning ;

- les constructions à destination d'habitation si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– de la voie.

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

article non réglementé.

Article N 4-4 Emprise au sol des constructions

Zone N : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'article 2.

Secteurs Ne et NI : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10%.

Secteur Nj : l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

Article N 4-5 Hauteur des constructions

Zone N et secteur NI : la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout et à 5 m hors tout.

Secteur Ne : la hauteur des constructions est limitée à 6,5 m hors tout.

Secteur Nj : la hauteur des constructions à l'égout est limitée à 2,5 m et à 3,2 m hors tout.

Dans toute la zone et tous ses secteurs : la hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m hors tout.

Article N5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au « *Guide des couleurs et des matériaux du bâti* » annexé au présent règlement.

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

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

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

Constructions d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² (abris de jardins, serres...): en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante, le verre ou matériaux similaires d'aspect.

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

Clôtures ni forestières ni agricoles :

dans toute la zone et ses secteurs sauf le secteur NI, sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie d'essence locale à feuillage caduc ;
- les clôtures situées en limites séparatives seront construites en pierre, en lice de haras ou constituées de haies vives ; ces haies et clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur.

Secteur NI : sont autorisées les clôtures en treillis métallique soudé et en grillage simple torsion d'une hauteur limitée à 2,20 m, doublées de haies ou de plantations constituées d'essence local

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

Secteur **NI** : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par emplacement de toile ou de caravane.

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

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

Occupations et utilisations des sols

Construction

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

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

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

Annexe (ou local accessoire)

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

Extension (ou local accessoire)

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

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

Façade

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

Pignon

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

Destination/affectation

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

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

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

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car

les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

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

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

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

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

Installations classées pour la protection de l'environnement

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

Installations et aménagements

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

Patrimoine

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

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voies

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

Emprises publiques

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

Accès

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

Alignement

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

Limite séparative

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

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

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

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

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

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe 2

Guide des couleurs et des matériaux du bâti



téléchargeable sur le site :
www.parc-naturel-chevreuse.fr

Annexe 3

Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides

(voir article concerné aux Dispositions générales)

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


