

Département d'Eure-et-Loir
Communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France, commune de

Ymeray



Plan local d'urbanisme

Révision du Pos prescrite le 5 juillet 1996, approuvée le 19 mai 2000

Plu prescrit le 21 mai 2015
Projet de Plu arrêté le 22 novembre 2018
Projet de Plu approuvé le 23 mai 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 23 mai 2019
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune d'Ymeray

Le président,
Stéphane Lemoine

Règlement



Date :

6 mai 2019

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

Mairie d'Ymeray, place de l'Église (28320),
tél : 02 37 31 40 86 courriel : mairie-ymeray@wanadoo.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 Règles relatives aux zones humides	5
Article 6 Risques et nuisances.....	5
Article 7 Règles s'imposant aux équipements collectifs.....	6
Article 8 Évolution du bâti existant.....	6
Article 9 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux	6
Article 10 Accessibilité, desserte par les voies, stationnement	7
Article 11 Espaces boisés classés	7
Article 12 Division du territoire en zones	8
Article 13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation.....	9
Article 14 Adaptations mineures de certaines règles.....	9
Article 15 Composition du règlement	9
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
I - Règles applicables à la zone Ua.....	12
II - Règles applicables à la zone Ue	15
III - Règles applicables à la zone Ux.....	17
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	19
IV - Règles applicables à la zone A	20
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	22
V - Règles applicables à la zone N.....	23
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	25
Annexe 3 Plan situant fossés, talwegs et axes de ruissellement où le libre écoulement de l'eau doit être maintenu	30
Annexe 4 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides	31

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

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

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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

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 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** (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 qui suivent. 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.

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, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#). Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des **éléments végétaux ou naturels** (vallées de la Voise et de la Rémarde ou de la Fausse Rivière...) 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. Défrichage, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, seront subordonnés à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien en prairie permanente, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu.

Article 5 Règles relatives aux zones humides

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 sur le site sig-reseau-zones-humides.org 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 Risques et nuisances

Remontée de nappes

La plus grande partie des espaces urbanisés de la commune est située en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.inondationsnappes.fr/> Dans ces secteurs, l'autorité compétente sera amenée à interdire les sous-sols voire à imposer une cote de premier plancher minimale.

Axes de ruissellement

Dans les parties de la commune concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans les parties concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, une surélévation d'au moins 0,20 m par rapport à l'altimétrie du fil d'eau de la chaussée au droit de l'accès véhicules à la parcelle pourra être exigée ; de même les accès aux garages en sous-sol pourront y être interdits. Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au plan annexé au présent règlement est interdit.

Risque inondation

Ymeray est soumise aux débordements de la Rémarde, de la Voise et de ses bras. Une zone inondable a été définie et consignée dans l'atlas des zones inondables de 1997. Elle est consultable sur le plan des contraintes du présent dossier.

Le long de la Voise, une bande d'une largeur de 5 m sur chacune des rives en zones A et N et de 15 m en zone urbaine ne pourra recevoir aucune construction ni installation, à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

De plus, dans la zone inondable, au-delà de la bande de 15 m :

- les sous-sols sont interdits ;
- les extensions doivent être réalisées dans la mesure du possible à 0,20 m au niveau du terrain naturel ou au niveau du plancher existant ;
- le plancher des garages sera réalisé au moins au niveau du terrain naturel.

Retrait gonflement des argiles

L'aléa est moyen ou faible ; il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

Nuisances sonores

L'arrêté préfectoral n°2015 016-0005 du 16 janvier 2015 classe en catégorie 1 l'autoroute A 11, induisant un couloir de 300 m de part et d'autre et en catégorie 2 la RD 910, induisant un couloir de 200 m de part et d'autre de la voie. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/264/Servitudes_Contraintes_DDT28.map

Dans cette bande affectée par le bruit, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets référents (n° 95-20 pris pour l'application de

l'article L111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation).

Installations nuisantes

Les élevages de chien, les sports motorisés, les activités nuisantes, l'utilisation de produits nocifs seront interdits ou soumis à conditions particulières en vue de limiter leur impact sur les personnes, les biens et l'environnement.

Hydrocarbure

Les canalisations de la société GRT gaz sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. La société devra être consultée lorsqu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz leur appartenant dès le stade d'avant-projet :

GRT – Gaz – Direction des opérations

Départements Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers

2, rue Pierre-Timbaud 92238 GENNEVILLIERS CEDEX

Article 7 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 8 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 ne pas s'appliquer, comme par exemple les règles d'emprise au sol, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Vérandas : il ne leur est imposé ni pente de toiture, ni matériaux en couverture comme en façade.

Article 9 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.

Rétention des eaux de ruissellement

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

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés pour toute opération et 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...). En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m³ par logement ; cette cuve devra être équipée d'un système permettant l'arrosage du jardin ou l'alimentation d'électro-ménager ou de sanitaire dans le respect des règles (disconnecteur hydraulique, clapet anti-retour, réseau indépendant...).

Le débit de fuite est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage).

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.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées est obligatoire pour toute construction le nécessitant.

Article 10 Accessibilité, desserte par les voies, stationnement

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.

Desserte par les voies publiques ou privées

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.

Stationnement des caravanes

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

Article 11 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* » ; ^[1]_{SÉP}
- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1*

du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code. » ;

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

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

Les clôtures :

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

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

Le défrichement :

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

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

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

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

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 trois 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, Ue et Ux ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nh, Nj, auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

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

- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et 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 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

- 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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.
- Dans les périmètres de protection au titre des monuments historiques (église Saint-Georges, dolmen La Mère aux Cailles), permis de démolir et clôtures sont soumis à déclaration préalable ; les constructions, les permis de démolir et les clôtures sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Article L 111-15 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ».

Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code rural, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

Article 14 Adaptations mineures de certaines règles

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

Article 15 Composition du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles 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

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Cette zone correspond principalement au village.

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

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : 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 destinations industrie
- Équipements d'intérêt collectif et services publics, sous destination autres équipements recevant du public
- Constructions à destination d'habitation : annexes et extensions affectées à l'usage d'abri pour animaux
- Travaux, installations et aménagements (plus de 3 mois) :
 - aménagement de terrains de camping,
 - aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
 - parcs d'attraction,
 - dépôts de véhicules.
- Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au plan annexé au présent règlement.

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 et de l'exploitation forestière s'il s'agit de locaux accessoires (annexes ou extensions).
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous destination entrepôt si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 300 m².
- 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.

Article Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies nouvelles 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.

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

Article non réglementé.

Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain.

Article Ua 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² : le nombre de niveaux n'excédera pas 3, à savoir R + 1 + C.
Constructions de locaux accessoires non accolés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

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.

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 nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées à proportion maximum de 40% de l'emprise au sol de la construction et 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 (dont 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 vérandas, seront couvertes uniquement en :

- tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat,
- en ardoise,
- en chaume,
- en zinc ou en cuivre,
- ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Si la construction principale 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 40 m² (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les matériaux similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

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. Elles seront constituées uniquement de :

- murs réalisés en maçonnerie de silex à pierre vue, en brique d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 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 barreaudage ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- haie bocagère non résineuse ne dépassant pas 2,0 m et doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports en bois ou métal sombre, sans mur bahut.

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

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.

Constructions à destination d'habitation

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Constructions à destination autre que l'habitation

article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ua 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

II - Règles applicables à la zone Ue

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

- **Habitations**, sous destination hébergement
- **Exploitation agricole et forestière**.
- **Commerce et activités de service, sous destinations** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous destinations** industrie, entrepôt
- Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au plan annexé au présent règlement.

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 aidé.

Article Ue 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Article non réglementé.

Article Ue 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

Article Ue 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

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

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 discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples, les décors seront sobres gardant une échelle et une allure rurales.

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 par un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement.

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.

III - Règles applicables à la zone Ux

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

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, 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 Ux 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Habitations
- Exploitations agricole et forestière.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics, sous destinations : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au plan annexé au présent règlement.

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

Article non réglementé.

Article Ux 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

Par rapport à l'axe de l'autoroute A 11, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 55 m.

Article Ux 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

Article Ux 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ux 4-5 Hauteur des constructions

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

Article Ux 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

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 toiture sera traitée de façon qualitative (gestion des émergences notamment) et homogène.

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

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement. Des arbres haute tige accompagneront les constructions et installations sans pour autant les dissimuler ; quelques arbres renforceront la bande arborée existant sur le domaine public autoroutier.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront faire l'objet non pas d'un plan de plantation mais d'un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ux 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Aucun accès direct à l'autoroute A 11 ne sera être autorisé.

Article Ux 9 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

IV - Règles applicables à la zone A

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

Le secteur **Ap** correspond à une prise en compte du paysage renforcée.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner 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'habitations 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 destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
4. Les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
6. Dans les secteurs de point de vue les constructions et installations ne devront pas obérer les vues lointaines.
7. Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Secteur **Ap**, sont seuls autorisés :

1. 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 ;
2. Les constructions à destination agricole à usage d'abri pour animaux si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².

Article A3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 Volumétrie et implantation des constructions

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

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 3,5 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives des zones urbaines 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 3,5 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article A 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 4-5 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.

Secteurs de point de vue identifiés au document graphique : les constructions pourront être interdites de façon à ne pas porter atteinte au point de vue.

Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Prescriptions générales

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.

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 locaux accessoires non accolés 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.

Secteurs de point de vue identifiés au document graphique : les constructions pourront être interdites de façon à ne pas porter atteinte au point de vue.

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

Secteurs de point de vue identifiés au document graphique : les plantations devront être adaptées de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

Haies et clôtures non agricoles ni forestières, sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales ;
- 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 décrite ci-dessus.

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

Article non réglementé

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé

Article A 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

V - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle.

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

Le **secteur Nj** correspond au secteur constitué de parcs et jardins.

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. 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.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
4. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les locaux accessoires tels 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.
5. Les constructions à destination agricole à usage d'abri pour animaux, 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 30 m², s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
6. Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.
7. Dans les secteurs de point de vue les constructions et installations ne devront pas obérer les vues lointaines.

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

1. Les constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² destinées aux parcs et jardins (abris de jardins, serres...);
2. les piscines non couvertes dont le bassin n'excède pas une superficie de 50 m² ;
3. les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

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

Article non réglementé

Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

Article N 4-4 Emprise au sol des constructions

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

Secteur Nj : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'article 2.

Article N 4-5 Hauteur des constructions

Zone N : il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur Nj : la hauteur des constructions ne dépassera pas 3,0 m hors tout et 2,2 m à l'égout du toit.

Secteurs de point de vue identifiés au document graphique : les constructions pourront être interdites de façon à ne pas porter atteinte au point de vue.

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

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.

Constructions d'une emprise au sol 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.

Secteurs de point de vue identifiés au document graphique :

les constructions pourront être interdites de façon à ne pas porter atteinte au point de vue.

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

Haies et clôtures non agricoles ni forestières, sont seules autorisées :

les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,60 m ; les grillages présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.

Secteurs de point de vue identifiés au document graphique : les plantations devront être adaptées de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

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

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article N 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article N 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

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

Occupations et utilisations des sols

Construction

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

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

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

Annexe

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

Extension

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

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

Façade

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

Pignon

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

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

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

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

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

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 destination 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 **faitage** 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 faitage 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.

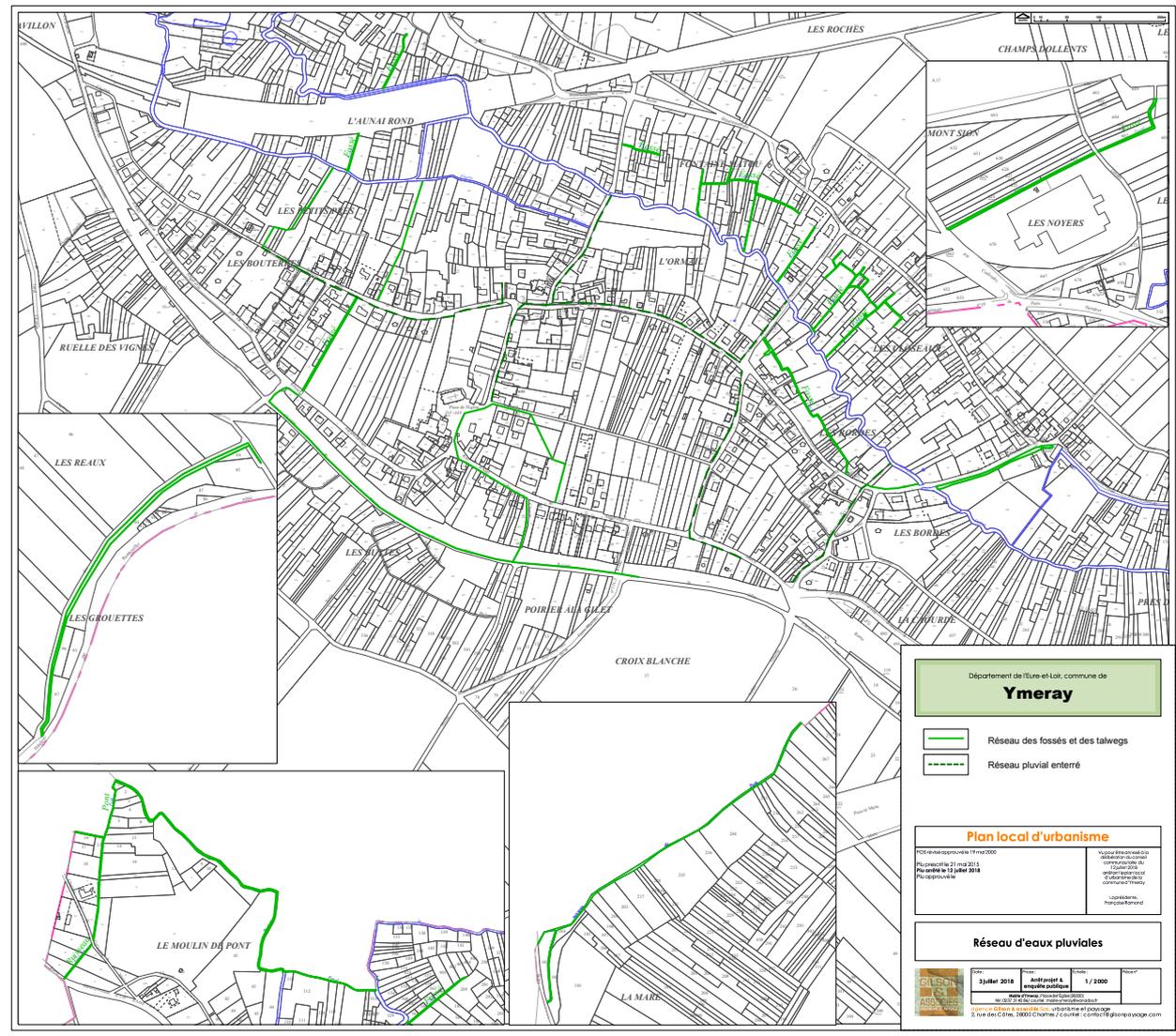
Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

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

Annexe 3

Plan situant fossés, talwegs et axes de ruissellement où le libre écoulement de l'eau doit être maintenu



Annexe 4

Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes

d'alertes des zones humides

(voir Dispositions générales)

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