

Commune d'  
**Ecrosnes**

Eure-et-Loir

rue de la Mairie - 28230 Ecrosnes - Tél : 02 37 31 56 07

## 2ème Modification du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT AVANT/APRES MODIFICATION

**4**

- ▶ 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 décembre 2017
- ▶ Prescription de la 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme le 30 septembre 2021
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 17 août au 17 septembre 2022
- ▶ 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 novembre 2022

PHASE :

**Approbation**

 **en perspective**  
urbanisme & aménagement

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire  
du 17.11.2022  
approuvant  
le plan local d'urbanisme  
de la commune d'Ecrosnes  
Le Président,

**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

4bis, rue Saint Barthélémy - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

**Commune d'Ecrosnes**

**Plan local d'urbanisme**

**Règlement**

## Sommaire

<b>Dispositions générales (modification)</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 : Zone Ua</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre 2 : Zone Ub</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 3 : Zone Ue</b>	<b>15</b>
<b>Chapitre 4 : Zone Uh</b>	<b>19</b>
<b>Chapitre 5 : Zone 1AU</b>	<b>23</b>
<b>Chapitre 6 : Zone 2AU (modification)</b>	<b>27</b>
<b>Chapitre 7 : Zone A (modification)</b>	<b>29</b>
<b>Chapitre 8 : Zone N</b>	<b>33</b>
<b>Lexique</b>	<b>37</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

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

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

### ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

#### Protection du patrimoine archéologique :

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

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

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

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

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

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

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

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

PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
<p><b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b></p> <p>Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les zones urbaines</b> désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue et Uh</li> <li>- <b>Les zones à urbaniser</b> désignées par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU et 2AU.</li> <li>- <b>La zone agricole</b> désignée par l'indice A et son secteur Ah</li> <li>- <b>La zone naturelle</b> désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne et Nj</li> </ul> <p>Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.</p>	<p><b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b></p> <p>Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les zones urbaines</b> désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue et Uh</li> <li>- <b>Les zones à urbaniser</b> désignées par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU et 2AU.</li> <li>- <b>La zone agricole</b> désignée par l'indice A</li> <li>- <b>La zone naturelle</b> désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne et Nj</li> </ul> <p>Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.</p>

**A l'intérieur de ces zones, sont identifiés :**

**- Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...). Bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ces espaces ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

**- Les Espaces Boisés Classés :**

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

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

**Chaque zone comporte en outre 16 articles :**

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication

## CHAPITRE 1 : ZONE Ua

### ZONE URBAINE BATI ANCIEN

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux secteurs historiques du bourg et d'Ecrignolles  
Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités artisanales.

Le secteur Uai correspond au périmètre d'une zone inondable défini au plan des contraintes. Les constructions de toutes natures, ainsi que les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, pourront y être interdites.

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

##### Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux.

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

##### Sont admises :

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

#### ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

##### **1- Accès**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

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

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

#### **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

###### **2.1- Eaux usées**

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

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, non proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

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

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

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies privées ou publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée en recul de l'alignement, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant. Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

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

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égoût de toit.

La hauteur des constructions principales (hors constructions agricole) et de leurs extensions est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres. Si elles sont implantées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 8 mètres.

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

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

**1- Adaptation au sol** : l'implantation des constructions respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2- Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

**3- Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

**4- Les percements sur rue** : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

**5- Les toitures (hors constructions agricoles)** :

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes comprises entre 35° et 45° et doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par tout type de matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

Cependant, les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine.

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

#### Les toitures (constructions agricoles sauf pour les hangars et les silos)

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'aspect plat ou dans un matériau d'aspect similaire.

Toutefois les extensions ou les réfections de toitures existantes pourront être réalisées avec les matériaux déjà utilisés.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les chiens assis sont interdits, sauf s'ils existent déjà sur la toiture. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

#### **6- Les vitrages :**

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### **7- Les murs :**

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

#### Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc., sont interdits.

Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

#### Les matériaux recommandés :

Les enduits talochés ou bossés

Les enduits à pierre vue.

#### **8- Les vérandas**

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

#### **9- Les abris de jardin**

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

#### **10- Les clôtures sur voies :**

Les clôtures seront composées soit d'un mur en maçonnerie pleine et enduite de 1,80 m de haut minimum surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m<sup>2</sup>).

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites le long du domaine public, de même que les clôtures en plaques.

#### **11- Les commerces :**

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus (jambages, bandeaux, linteaux appareillés...). Dans ces cas, la vitrine ainsi que les bandeaux-enseignes devront être placés en léger retrait par rapport au nu de la façade.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

#### **12 - Les éléments bâtis remarquables :**

- Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de

modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

#### **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage d'habitat : il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### Etablissements commerciaux :

- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

##### Etablissements d'enseignement :

- Une place par classe pour les établissements du 1er degré.
- Deux places par classe pour les établissements du second degré.

Ces établissements devront en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Autres établissements : des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

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

Pour les établissements recevant du public (ERP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employées et les véhicules de service, et ce, en fonction des possibilités du terrain.

#### **Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- Soit à verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, ...).

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

Le coefficient des sols est limité à 0.5.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la

préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

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

**ARTICLE Ua 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## CHAPITRE 2 : ZONE Ub

### ZONE URBAINE BATI RECENT

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux secteurs bâtis à dominante d'habitat construit depuis les années 1950. Le tissu urbain y est diversifié et on y trouve des secteurs d'habitat, de commerces et de services.

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

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre,
- L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux.

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

Sont admises :

- Les constructions destinées aux bureaux et au commerce à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1- Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 5 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### 2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

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

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

**ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1- Eau potable**

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

**2- Assainissement****2.1- Eaux usées**

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

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

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

**2.2- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

**ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article non réglementé

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

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

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé

**ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4,70 mètres (R+comble).

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont implantées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

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

**1 – Adaptation au sol** : l'implantation des constructions respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2 - Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes,
- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits.

**4 - Les percements sur rue** : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction existante, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

**5 - Les toitures** :

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes comprises entre 35° et 45° et doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par tout type de matériaux de teinte ardoise ou brun rouge. Cependant, les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine.

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les chiens assis sont interdits, sauf s'ils existent déjà sur la toiture. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

**6 - Les vitrages** :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### **7 - Les murs :**

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble.

#### **8 - Les vérandas :**

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

#### **9 - Les abris de jardin :**

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

#### **10 - Les clôtures :**

Les clôtures seront composées soit :

- De murets de 1 mètre maximum doublés ou non d'une haie,
- De haies vives,
- De clôtures à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites le long du domaine public, de même que les clôtures en plaques.

### **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage d'habitat individuel : il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

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

Pour les établissements recevant du public (ERP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employées et les véhicules de service, et ce, en fonction des possibilités du terrain.

#### **Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou des installations à desservir,
- Soit à verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx... - pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, ...).

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

Le coefficient des sols est limité à 0.4

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

Article non réglementé.

## CHAPITRE 3 : ZONE Ue

### ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ue correspond aux principaux équipements à vocation collective.

Le secteur Uei correspond au périmètre d'une zone inondable défini au plan des contraintes. Les constructions de toutes natures, ainsi que les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, pourront y être interdites.

#### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole,
- L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- Le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- Les exhaussements et les affouillements de sols,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

##### Sont admises :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants,
- les aires de jeux ou de sports.

#### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1- Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 5 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### 2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

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

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

voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

###### 2.1- Eaux usées

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

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, non proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

###### 2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- À l'alignement,
- En recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, dans le cas contraire, les constructions seront implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé

#### **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont implantées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

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

**ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Adaptation au sol : l'implantation des constructions respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements recevant du public (ERP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employées et les véhicules de service, et ce, en fonction des possibilités du terrain.

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

**ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

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

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

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

**ARTICLE Ue 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 4 : ZONE Uh

### ZONE URBAINE HAMEAUX

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uh correspond aux hameaux.

Il s'agit d'une zone d'habitat, d'activités artisanales et agricoles.

La zone Uh est destinée prioritairement à l'habitat mais peut également accueillir des équipements, services et activités compatibles avec l'environnement existant.

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

##### Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre,
- L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux.

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

##### Sont admises :

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale,
- Les constructions, installations, travaux divers à usage agricole s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1- Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### 2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

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

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

**ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1- Eau potable**

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

**2- Assainissement****2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, non proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

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

**2.2- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

**ARTICLE Uh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 2 mètres au moins de l'alignement des voies privées ou publiques, existantes ou à créer.

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée en recul de l'alignement, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

**ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres. Si elles sont implantées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un

bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

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

**1- Adaptation au sol** : l'implantation des constructions respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2- Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

**3- Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;

**4- Les toitures** :

Les toitures des constructions principales doivent comporter des pentes comprises entre **35°** et **45°** et doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent comporter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25°. Ces dernières constructions peuvent être couvertes par tout type de matériaux de teinte ardoise ou brun rouge. Cependant, les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine.

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

**5- Les vitrages** :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

**6- Les murs** :

\* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

\* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc., sont interdits.

Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

\* Les matériaux recommandés :

Les enduits talochés ou brossés

Les enduits à pierre vue.

## 7 – Les vérandas

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

### ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage d'habitat : il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Etablissements commerciaux :

- Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

Pour les établissements recevant du public (ERP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employées et les véhicules de service, et ce, en fonction des possibilités du terrain.

#### Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- Soit à verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, ...).

### ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

### ARTICLE Uh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

### ARTICLE Uh 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

**CHAPITRE 5 : ZONE 1AU****ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME  
A DOMINANTE HABITAT****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

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

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets non végétaux à l'air libre,
- L'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux.

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

Sont admises :

- Les constructions à condition qu'elles se réalisent sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble en conformité avec les orientations d'aménagement et de Programmation du présent document (OAP),
- Les constructions destinées aux bureaux et au commerce à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, en particulier sonores et olfactives et d'aspect extérieur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE****1- Accès**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 5 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

**2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

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

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

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable

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

2- Assainissement

## 2.1- Eaux usées

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

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

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

## 2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

**ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer en cas d'opération groupée,
- soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer en cas de construction indépendante.

Les constructions doivent être contenues dans une bande de 25 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

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

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

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4,70 mètres (R+comble)

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont implantées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

**1 – Adaptation au sol :** L'implantation des constructions respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2 - Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

**4 - Les percements sur rue :** les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

**5 - Les toitures :**

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes seront comprises entre **35°** et **45°** et doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.

Pour les autres constructions, des toitures terrasse sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et paysager harmonieux permettant leur bonne intégration dans l'environnement bâti et à la condition que les paraboles, antennes de télévisions, et autres ouvrages techniques soient masquées par un dispositif ne les rendant pas visibles depuis la voie publique.

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

**6 - Les vitrages :**

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

**7 - Les vérandas :**

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

**8 - Les abris de jardin :**

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

**9 - Les clôtures :**

Les clôtures seront composées soient par

- Des murets de 1 mètre maximum doublés ou non d'une haie,
- Des haies vives,
- des clôtures à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites le long du domaine public, de même que les clôtures en plaques.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Constructions à usage d'habitat : il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements de plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 50 % au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Un local destiné au stationnement des deux roues et des voitures d'enfants devra être prévu.

Constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

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

Pour les établissements recevant du public (ERP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des stationnements doivent être prévus pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes employées et les véhicules de service, et ce, en fonction des possibilités du terrain.

#### **Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou des installations à desservir,
- Soit à verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx... ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre, ....

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

Article non réglementé.

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

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

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

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

Article non réglementé.

## CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME  
A DOMINANTE HABITAT

PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
<p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipée par les réseaux. La zone 2AU constitue une réserve foncière à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdites, toutes les constructions ou utilisations du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Sont admises, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur de la zone.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE</b></p> <p>Article non réglementé.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p>Article non réglementé.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b></p> <p>Article non réglementé.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Une implantation à l'alignement est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Article non réglementé.</p> <p><b>ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ABROGEES</b></p>

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE 2AU 16-INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## CHAPITRE 7 : ZONE A

## ZONE AGRICOLE

## CARACTERE DE LA ZONE

PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
<p>La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises</p> <p>Cette zone abrite un secteur répondant à une vocation spécifique : le secteur Ah correspond aux petits hameaux épars et aux écarts non agricoles.</p>	<p>La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises</p>

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
<p><u>Sont admises :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>- les constructions et leurs extensions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants,</li> <li>- la diversification des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques (plan de zonage) en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale (hébergement hôteliers de type gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, commerce des produits de la ferme, etc.),</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés</li> </ul>	<p><u>Sont admises :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>- les constructions et leurs extensions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants,</li> <li>- la diversification des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques (plan de zonage) en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale (hébergement hôteliers de type gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, commerce des produits de la ferme, etc.),</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés</li> </ul>

<p>d'utilité publique,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul> <p>Pour le secteur Ah, les extensions mesurées, les réfections des constructions existantes et la construction de petites annexes, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances sonores, olfactives, d'aspect extérieur et de ne pas créer de logement supplémentaire.</p>	<p>d'utilité publique,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>- les extensions mesurées, les réfections des constructions existantes et la construction de petites annexes, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances sonores, olfactives, d'aspect extérieur et de ne pas créer de logement supplémentaire.</li> </ul>
---	---

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 5 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

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

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

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

#### **2- Assainissement**

##### **2.1- Eaux usées**

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, non proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

## 2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

<b>PLU EN VIGUEUR</b>	<b>PLU MODIFIE</b>
Dans le secteur Ah, les extensions de constructions et les annexes admises ne doivent pas dépasser 60 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU.	Les extensions de constructions et les annexes admises ne doivent pas dépasser 60 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux hangars, aux silos
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**1- Adaptation au sol :** l'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits. Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2- Les toitures (sauf pour les hangars et les silos) :**

Les toitures des constructions principales doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.

Les toitures des extensions et des annexes peuvent être couvertes par tout type de matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

**3- Les clôtures :**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux-ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon. Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites le long du domaine public, de même que les clôtures en plaques.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

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

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, géothermie, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Article non réglementé.

## CHAPITRE 8 : ZONE N

### ZONE NATURELLE

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- Le secteur Nc destiné au cimetière,
- Le secteur Ne destiné aux équipements publics,
- Le secteur Nj destiné aux jardins d'intérêt.

Le secteur Ni correspond au périmètre d'une zone inondable défini au plan des contraintes. Les constructions de toutes natures et les clôtures, si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, pourront y être interdites. De même, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues, pourront être interdits.

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

##### 1- Dispositions générales

Sont admises :

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

##### 2- Dispositions particulières

###### *2.1- secteur Nc (cimetière)*

Sont admis tous les aménagements et les aires de stationnement liées au cimetière.

###### *2.2- secteur Ne (équipements)*

Sont admises les constructions et installations liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative (stade, ...).

###### *2.3- secteur Nj (jardins)*

Sont admis les aménagements liés au caractère des jardins (annexes, abris de jardins, piscines et installations techniques s'y référant, ...).

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE****1- Accès**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 5 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

**2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

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

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

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1- Eau potable**

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

**2- Assainissement****2.1- Eaux usées**

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

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, non proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

**2.2- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

En secteurs Nc, Ne et Nj, les annexes peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

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

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en limite séparative.

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

Article non réglementé

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ne et Nj, les constructions admises ne doivent pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions est limitée à 4,70 mètres.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer :

- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver la situation existante,
- Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

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

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, géothermie, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Article non réglementé.

## LEXIQUE

---

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

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

**Activités relevant du régime agricole :**

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

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

Les activités agricoles, il s'agit :

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

Le seuil d'activité :

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

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

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

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

**Alignement :**

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle entre l'unité foncière assiette du projet et l'emprise du domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

**Annexe :**

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

**Axe de la voie :**

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

**Bardage :**

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

**Coefficient d'occupation du sol :**

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

**Contigu :**

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

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

**Cour :**

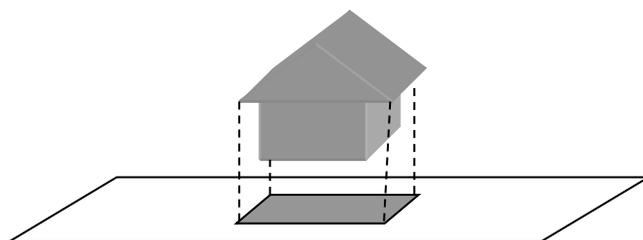
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :**

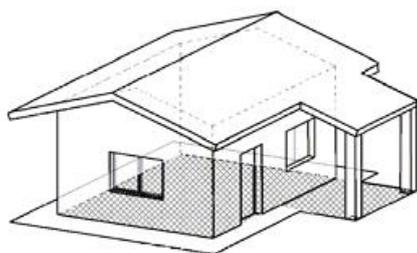
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

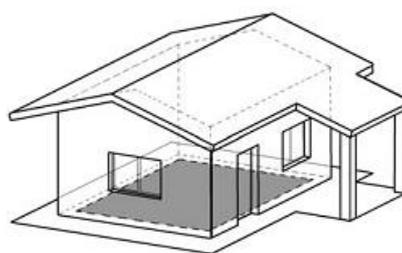
L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



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



*Emprise au sol*



*Surface de plancher*

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

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

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

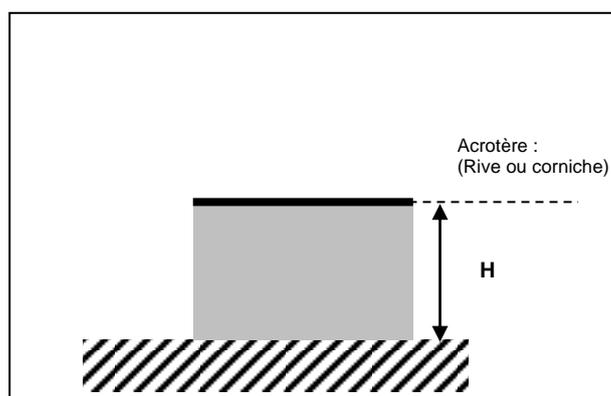
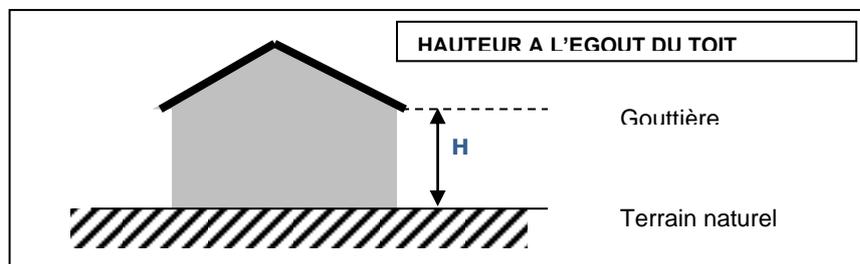
Ainsi La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

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

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

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

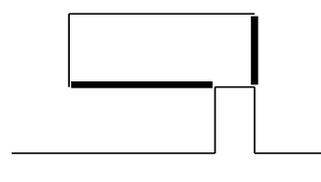
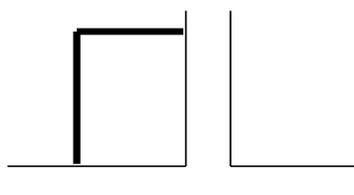
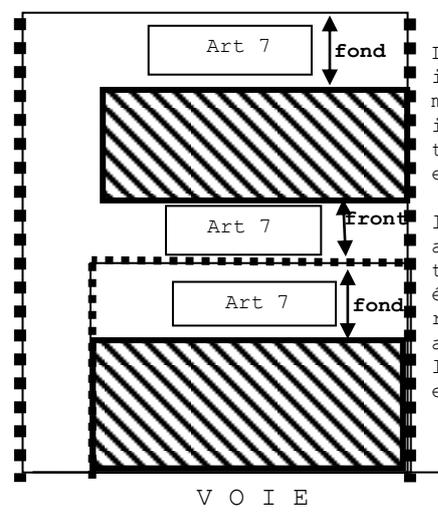
Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

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

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



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

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est

considéré comme limite latérale (fig. 5).

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

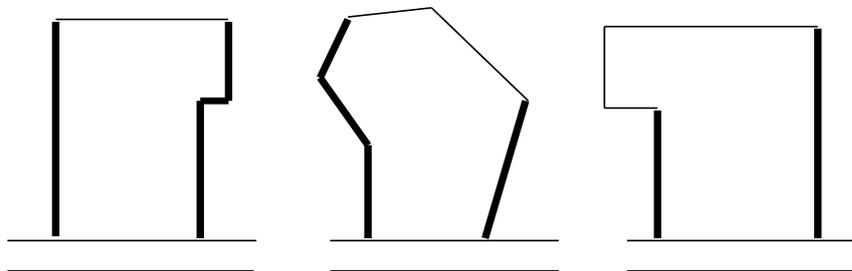


Fig 3

Fig 4

Fig 5

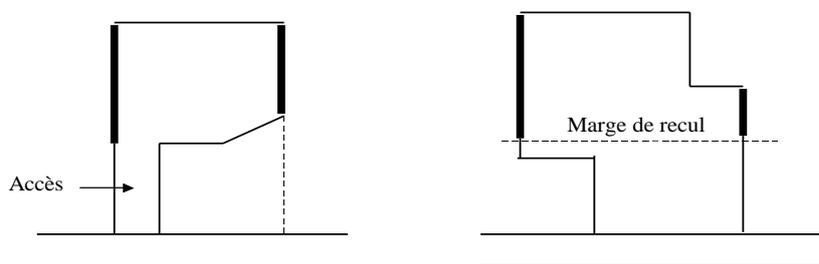


Fig 6

Fig 7

**Mitoyenneté :**

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

**Modénature :**

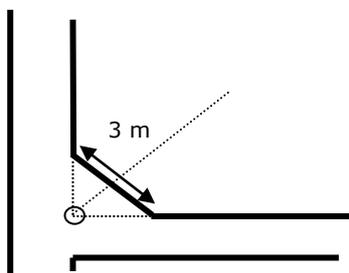
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

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

**Reconstruction à l'identique :**

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

#### **Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

#### **Recul**

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

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique de la voie ou de l'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

#### **Retrait**

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

#### **Sous-sol :**

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

#### **Surface de plancher**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Unité foncière (ou terrain) :**

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

#### **Voie ou Voirie :**

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