



Villemeux-sur-Eure

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Règlement écrit

Notification aux PPA le :

Enquête publique :

Approuvé le :

Mairie de Villemeux-sur-Eure
35 Grande Rue
28210 Villemeux-sur-Eure
Tel: 02 37 82 30 28
mairie.villemeux@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
ZONE UA	13
ZONE UB.....	24
ZONE UE.....	34
ZONE UX.....	40
ZONE 1AU.....	48
ZONE A	52
ZONE N	57

Introduction

Le présent règlement d'urbanisme est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve ;
- Lecture des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain ;
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement - réseaux électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

Dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villemeux-sur-Eure.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

2.1 - SECURITE PUBLIQUE (ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME)

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

2.2 - SITE ARCHEOLOGIQUE (ARTICLE R.111-4 DU CODE DE L'URBANISME)

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

2.3 - DOMMAGES ENVIRONNEMENTAUX (ARTICLE R.111-26 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 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. »

2.4 - PROTECTION ARCHITECTURALE (ARTICLE R.111-27 DU CODE DE L'URBANISME)

« 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. »

2.5 - ENERGIES RENOUVELABLES (ARTICLES L.111-16 ET R.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale

du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

2.6 - DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-5 DU CODE DE L'URBANISME)

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

2.7 - DISPOSITIONS DU REGLEMENT PLU COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

ARTICLE 3 : DOCUMENTS GRAPHIQUES

3.1 - ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

3.1.1 – Dispositions générales

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

Tous les travaux réalisés sur ces éléments bâtis repérés à ce titre doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques architecturales ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine

Tout élément d'architecture et de décor faisant partie de la construction par nature ou par destination, façade, toiture, clôture, portail, menuiserie, sculpture...et contribuant à l'intérêt de la construction, doit être mis en valeur, restauré et le cas échéant restitué.

Toute création d'ouverture doit respecter :

- le rythme et la proportion des ouvertures existantes lorsque la façade est ordonnancée,
- une cohérence d'ensemble lorsque la façade ne répond pas à un ordonnancement spécifique.

3.1.2 – Les façades

De façon générale, doivent être mis en œuvre des enduits traditionnels (chaux aérienne et de sables locaux ou tout matériau similaire d'aspect), l'emploi du ciment doit être évité.

Les murs en bauge ou en terre crue (ou tout matériau similaire d'aspect) doivent être préservés. L'emploi de ciment pour leur réhabilitation et leur entretien n'est pas recommandé.

La finition des enduits ne doit pas faire apparaître de relief marqué, les enduits doivent être grattés fin, talochés ou lissés.

Le piochage des enduits des murs maçonnés constitués de pierres non destinées à être vues doit être évité.

3.1.3 – Les modénatures

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chainages, corniches..., doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

3.1.4 – Les murs de clôture et portails

Les murs en bauge ou en terre crue chaperonnés doivent être préservés et mis en valeur. Les piliers des portails, généralement en brique, doivent être préservés et, le cas échéant, restaurés.

3.1.5 – Les extensions des constructions

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver la cohérence des proportions de la construction initiale.

La réalisation de vérandas ou de jardins d'hivers, en ossature bois ou métallique, doivent avoir des proportions volumétriques inférieures à celles de la construction principale et de préférence être implantée sur une façade de la construction en décalage par rapport au prolongement des murs.

3.1.6 - Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ou du hameau ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public ;
- les terrains situés en entrée de village doivent recevoir un traitement paysager visant à masquer l'effet de masse que peut constituer le pignon aveugle d'une construction.

3.2 - ÉLÉMENTS NATURELS REMARQUABLES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements, prairies...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

3.3 – ESPACES BOISES CLASSES (L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES DU REGLEMENT

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : CLOTURES

Par délibération du XXX du conseil municipal, les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique (en ce compris les portails et portillons) ainsi que celles en limites séparatives sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

6.1 - PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL INONDATION DE L'ÈURE

Dans toutes les zones et secteurs concernés, sont interdits tous travaux, installations, aménagements et constructions désignés comme tels par le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure.

Il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<https://www.eure-et-loir.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Risques-inondation/PPR-Inondation-approuves/PPRI-de-l-Eure-de-Maintenon-a-Montreuil>

6.2 - ZONES INONDABLES INVENTORIEES PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

Dans ces zones figurant à l'atlas des zones inondables d'Eure-et-Loir (reportées au plan des contraintes) :

- sont interdits les constructions nouvelles dans les secteurs non urbanisés, les sous-sols et les exhaussements, les changements de destination s'ils ont pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ;

- seront autorisées les extensions limitées si elles n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ni le risque d'inondation en amont et en aval.

Il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=ae6791dd-e650-40f1-9ebf-c14a45aac31e>

Le long des rivières, une bande d'une largeur de 5 m sur chacune des rives ne pourra recevoir aucune construction ni installation, à l'exception :

- d'extension de construction, dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,

- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

6.3 - REMONTEE DE NAPPES

Une bonne partie de la commune est classée en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM).

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives - />

6.4- RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Une partie de la commune est située en zone d'alea (fort, moyen et faible) ;

il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<http://infoterre.brgm.fr/page/alea-retrait-gonflement>

ARTICLE 7 : REGLES S'IMPOSANT AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (disposition du plan masse, adaptation au terrain, aménagements paysagers...).

ARTICLE 8 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation précisent ou imposent le respect de principes, qu'il s'agisse d'orientations d'aménagement et de programmation dites « sectorielles » ou « thématiques ».

ARTICLE 9 : STATIONNEMENT ET ACCESSIBILITE

9.1 - PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

9.2 - ACCESSIBILITE DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS AUX PERSONNES HANDICAPEES OU A MOBILITE REDUITE

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

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

ARTICLE 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

10.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

10.2 - ASSAINISSEMENT

10.2.1 – Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non-imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...);
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent répondre aux dispositions ci-dessus et en cas d'impossibilité technique garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

10.2.2 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, telle qu'elle est prévue à l'article 5 ci-après et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

10. 3 – RESEAUX DIVERS

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

10.4 – COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

ARTICLE 11 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Uai, Ub, Ubi, Ue, Ux et Uxi ;
- la zone agricole désignée par l'indice A auquel s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur NI auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. 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 à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

ZONE UA

- **La zone UA correspond aux centres anciens du bourg.**
- **Cette zone comprend plusieurs secteurs :**
 - *Un secteur UA_i correspondant à des espaces soumis à des risques d'inondation au sein du tissu bâti ancien du bourg ;*
 - *Des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ;*
 - *Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;*
 - *Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme*

ARTICLE 1 – ZONE UA – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITÉS

- ***Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.***

1.1 – CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles,
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à une fonction d'entrepôt, à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
4. l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
6. les dépôts de matériaux ou d'engins ;
7. les activités relevant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où elles portent atteinte à l'intérêt résidentiel des lieux et compromettent le caractère de la zone ;
8. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;

9. les constructions en sous-sol **dans le secteur UAi** ;
10. l'implantation de construction à destination d'habitat dans le périmètre de protection d'un séchoir à grains, tel qu'il est délimité au plan de zonage. Cette interdiction n'est plus opposable dès lors que le silo n'est plus en activité ;

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'aménagements conservatoires.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerce sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont compatibles avec le SCoT de la Communauté d'Agglomération Dreux Agglomération ;
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

Dans le secteur UAi

Dans ces secteurs, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes du PLU, document n° 5).

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
 - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation ;
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
 - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

ARTICLE 2 – ZONE UA – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons.

2.1.2 – Dans la zone UA

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 65% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions à destination d'activité agricole ou aux constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

2.1.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle fixée dans le paragraphe 2.1.2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'augmentation de l'emprise au sol ne peut être supérieure à 10% de la surface du terrain.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 – Dans la zone UA

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres.

2.2.2 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 10 mètres maximum.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;

- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

2.3.2 - Dispositions générales

Dans la zone UA

Au moins une partie des constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doit être implantée à l'alignement de la voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Recul par rapport au cours d'eau

Les constructions implantées le long d'un cours d'eau doivent observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge du cours d'eau. Cette disposition n'est pas applicable aux moulins.

2.3.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul est admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 2.3. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée selon les mêmes dispositions que ladite construction voisine ;
4. lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'édification de la construction à l'alignement ;
5. lorsque la continuité du bâti est assurée par la présence d'un mur implanté à l'alignement, d'une hauteur de 1.80m à 2m.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.4.1 - Modalités d'application de la règle

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 2.3.

Définition

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une porte non vitrée.

Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

2.4.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;

3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

2.4.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 2.4.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 2.4.2, n'aurait pas été constructible.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

L'implantation des constructions doit garantir une consommation économe de l'espace, en permettant sur une même unité foncière, l'implantation de constructions futures, dans un souci d'optimisation de l'espace.

Les constructions principales non contiguës, édifiées sur une même unité foncière, doivent être implantées en retrait de 8 m minimum les unes par rapport aux autres.

Les annexes ne sont pas réglementées.

ARTICLE 3 – ZONE UA – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1 – DISPOSITIONS GENERALES

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité du pays du Drouais- Thymerais ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement, généralement de ton beige ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, ...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

Dans un souci de réduction de la consommation d'énergie, et de promotion des matériaux renouvelables, les constructions nouvelles en bois sont encouragées.

Dans le cas de la destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

3.2 – LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION

Les constructions implantées le long des voies participent à la constitution du front bâti. Le choix de leur implantation est déterminant pour leur intégration dans leur contexte. C'est pourquoi il doit être fondé au regard de l'implantation des constructions voisines et de la composition du front bâti dans lequel s'inscrit la nouvelle construction afin de préserver ou de créer une cohérence tant dans les modes d'implantation que dans les volumes des constructions.

3.3 – LES FAÇADES

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés.

Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif, et qu'elle s'harmonise avec les tonalités du territoire. Il en est de même pour les bardages métalliques, admis uniquement pour les constructions à destination agricole.

3.4 – LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES

Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges dans un rapport d'environ 1,4. Toutefois, d'autres formes d'ouverture sont possibles dès lors qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulants peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

3.5 – LES TOITURES ET LES LUCARNES

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, dont la pente peut être plus faible voire nulle. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes.

Les toitures des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, sont réalisées à double pente d'aspect ardoise ou « petites tuiles plates » de teinte brun rouge foncé et nuancé, les tuiles mécaniques d'aspect « petit moule » étant admises. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Pour les constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée, en cohérence avec celle des couvertures des constructions avoisinantes. Les vérandas peuvent avoir d'autres matériaux de toiture.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

Dans tous les cas la lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui, en règle générale, est d'environ de 1,4.

3.6 – LES DECORS ARCHITECTURAUX

Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise.

Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.

Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.

3.7 – LES LOCAUX ANNEXES

Les prescriptions ~~antérieures~~ relatives aux constructions principales ne s'appliquent pas pour les constructions annexes (garage, abri de jardin, abri de voiture, abri de piscine, abri bois...), dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3.8 – LES SURFACES DESTINEES A LA CAPTATION D'ENERGIE

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, en veillant à rester discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lorsque :

- la couleur des matériaux de toiture est cohérente avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

ARTICLE 4 – ZONE UA – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

4.1.1 - Dispositions générales

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 2.

4.1.2 – Clôtures et portails

Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées par des murs d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,00 m couverts d'un chaperon. Ils sont maçonnés et enduits. Les enduits

doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions (cf ci-avant). Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être admises dès lors qu'elles présentent une continuité d'aspect et de proportion avec la construction ou avec les clôtures des propriétés voisines.

Les piliers des portails peuvent être plus hauts que le mur de clôture. Ils sont de préférence réalisés en brique ou comporter tout au moins des décors en brique.

Les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus et, le cas échéant, réhabilités.

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,00m.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

4.2 – ASPECTS QUANTITATIFS

20 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

4.3 – LES ESPACES PAYSAGERS A CREER OU A PRESERVER

Dès lors que figure au plan de zonage un « **espace paysager à créer ou à préserver** », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

L'implantation d'annexes tels que garage, appentis, abri de jardin, piscine, aires de stationnement, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la superficie dudit « espace paysager ».

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

ARTICLE 5 – ZONE UA – STATIONNEMENT

5.1 – NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation :

En règle générale, il sera exigé 2 places de stationnement par logements individuels.

Dans le cas des habitations collectives (ou des maisons de ville) dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², il ne sera exigé qu'1 place de stationnement

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements.

- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la Surface de plancher.

- Constructions à destination agricole : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de Surface de Plancher.
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : 1 place par 25 m² de surface de vente au-delà de 300m²
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de l'équipement.

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

5.2 - MODALITES D'APPLICATION

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 5.1 ci-dessous.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 5.1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

5.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation fixé par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Cette possibilité n'est envisageable que s'il existe une impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement demandées par le présent règlement.

ARTICLE 6 – ZONE UA – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'implantation des portails en retrait de l'alignement peut être imposée pour répondre à une mesure de sécurité afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie de desserte.

3.2 - VOIRIE

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité.

ARTICLE 7 – ZONE UA – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer à l'article 10 des dispositions générales

ZONE UB

- **La zone UB correspond aux extensions du village et des hameaux de Mauzaize, du Mesnil Ponceau et de Cherville, souvent récentes, où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire.**
- **Cette zone comprend plusieurs secteurs :**
 - Un secteur UBi correspondant à des espaces soumis à des risques d'inondation au sein du tissu pavillonnaire ;
 - Des secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
 - Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
 - Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 1 – ZONE UB – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITÉS

- **Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.**

1.1 – CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles,
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à une fonction d'entrepôt, à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
4. l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
6. les dépôts de matériaux ou d'engins ;
7. les activités relevant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où elles portent atteinte à l'intérêt résidentiel des lieux et compromettent le caractère de la zone ;
8. les constructions, ouvrages ou installations à destination d'activités agricoles régis par l'article L.111-3 du Code rural ;

9. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
10. les constructions en sous-sol **dans le secteur UBi** ;

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'aménagements conservatoires.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions à destination d'activités artisanales ou de commerce sont autorisées dès lors :

- qu'elles sont compatibles avec le SCoT de la Communauté d'Agglomération Dreux Agglomération ;
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur.

Les constructions à destination commerciale sont admises à condition que leur Surface de Plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 300m². Cette disposition n'est pas applicable aux activités de restauration.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

Dans le secteur UBi

Dans ces secteurs, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes du PLU, document n° 5).

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces :

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
 - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation ;
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
 - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

ARTICLE 2 – ZONE UB – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons.

2.1.2 – Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires tels que les garages, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions ~~à destination agricole ou aux constructions~~ nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

2.1.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle fixée dans le paragraphe 2.1.2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'augmentation de l'emprise au sol ne peut être supérieure à 10% de la surface du terrain.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 – Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au sommet du faîtage.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faîtage.

2.2.2 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade de 10 mètres maximum.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

2.3.2 - Dispositions générales

Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Recul par rapport au cours d'eau

Les constructions implantées le long d'un cours d'eau doivent observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge du cours d'eau. Cette disposition n'est pas applicable aux moulins.

2.3.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 2.3.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en cohérence avec ladite construction voisine ;
5. lorsque la configuration du terrain le nécessite pour une meilleure qualité du projet

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.4.1 - Modalités d'application de la règle

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 2.3.

Définition

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une porte non vitrée.

Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

2.4.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;

3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

2.4.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 2.4.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 2.4.2, n'aurait pas été constructible.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

Les constructions principales non contiguës édifiées sur un même terrain doivent être distantes les unes des autres en tout point d'au moins 6 mètres. Cette distance minimale n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'un local accessoire, tel qu'un garage, abri de jardin, remise, ou en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées.

ARTICLE 3 – ZONE UB – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- la recherche de composition architecturale et de détails de modénature en référence à l'architecture vernaculaire concoure au renforcement de l'identité du pays du Drouais-Thymerais ;

- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement, généralement de ton beige ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, ...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

Dans un souci de réduction de la consommation d'énergie, et de promotion des matériaux renouvelables, les constructions nouvelles en bois sont encouragées.

Dans le cas de la destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

3.2 – LES FAÇADES

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché-lissé).

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générales du secteur et adaptée à la typologie de la construction. A ce titre, le blanc pur ou les teintes trop claires sont prohibés.

Les bardages en clins de bois sont admis dès lors que leur teinte est de ton non vif, et qu'elle s'harmonise avec les tonalités du territoire. Il en est de même pour les bardages métalliques, admis uniquement pour les constructions à destination agricole.

3.3 – LES OUVERTURES ET LES MENUISERIES

Les volets roulants peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

3.4 – LES TOITURES ET LES LUCARNES

La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, dont la pente peut être plus faible. Des pentes différentes sont admises pour les toitures d'appentis, vérandas ou de constructions annexes.

Les toitures des constructions, à l'exception des constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, sont réalisées à double pente d'aspect ardoise ou « petites tuiles plates » de teinte brun rouge foncé et nuancé, les tuiles mécaniques d'aspect « petit moule » étant admises. Ce principe de double pente n'exclue pas les toitures en croupe sur pignon ou en retour pour accompagner la géométrie générale de la construction.

Pour les constructions à destination agricole ou des extensions d'une construction principale existante, les matériaux des toitures doivent être d'une teinte foncée cohérente avec celle des couvertures des constructions avoisinantes..

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

Dans tous les cas la lucarne doit être plus haute que large dans un rapport qui, en règle générale, est d'environ de 1,4.

3.5 – LES DECORS ARCHITECTURAUX

Les éléments de modénature tels que les corniches, les linteaux, les chainages, les encadrements de baie constituent la richesse architecturale de la façade. Ils sont traditionnellement réalisés en brique, toutefois l'utilisation d'autres matériaux peut être admise.

Les linteaux de fenêtre ne peuvent être réalisés en brique que dans la mesure où l'ensemble de l'encadrement de la baie est en brique.

Les souches des cheminées sont réalisées en maçonnerie enduite ou de préférence en brique avec un double couronnement.

3.6 – LES LOCAUX ANNEXES

Les prescriptions relatives aux constructions principales ne s'appliquent pas pour les constructions annexes (garage, abri de jardin, abri de voiture, abri de piscine, abri bois...)

3.7 – LES SURFACES DESTINEES A LA CAPTATION D'ENERGIE

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture en veillant à rester discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

ARTICLE 4 – ZONE UB – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

4.1.1 - Dispositions générales

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 2.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

4.1.2 – Clôtures sur emprises publique et voies

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

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

Les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus et, le cas échéant, réhabilités.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

4.1.3 – Clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,00m.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

4.2 – ASPECTS QUANTITATIFS

50 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, 20% au moins de la superficie du terrain doit demeurer en pleine terre.

4.3 – LES ESPACES PAYSAGERS A CREER OU A PRESERVER

Dès lors que figure au plan de zonage un « **espace paysager à créer ou à préserver** », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

L'implantation d'annexes tels que garage, appentis, abri de jardin, piscine, aires de stationnement, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la superficie dudit « espace paysager ».

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

ARTICLE 5 – ZONE UB – STATIONNEMENT

5.1 – NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement sont exigées par logement.

Toutefois, il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements.

- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la Surface de plancher.
- Constructions à destination agricole : aucune place de stationnement n'est requise.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de Surface de Plancher.
- Constructions à destination de commerce ou de restaurant : aucune place n'est requise.
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier, de résidences de tourisme : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

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

5.2 - MODALITES D'APPLICATION

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 12.1 ci-dessous.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

5.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation fixé par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Cette possibilité n'est envisageable que s'il existe une impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement demandées par le présent règlement.

ARTICLE 6 – ZONE UB – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'implantation des portails en retrait de l'alignement peut être imposée pour répondre à une mesure de sécurité afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie de desserte.

3.2 - VOIRIE

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité.

ARTICLE 7 – ZONE UB – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer à l'article 10 des dispositions générales

ZONE UE

- **La zone UE correspond à la zone d'équipements d'intérêt collectif et publics**
- **Cette zone comprend plusieurs secteurs :**
 - Des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ;
 - Des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
 - Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 1 – ZONE UE – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITÉS

- ***Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.***

1.1 – CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux ;

3. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage
4. les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites ;
5. les constructions, aménagements et installations directement liés à des activités de plein air sportives, culturelles, d'animation de vie locale, de loisirs de plein air, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public, à l'animation et au fonctionnement du site tels que tribunes, vestiaires, sanitaires, serres, restauration.

ARTICLE 2 – ZONE UE – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 – Dispositions générales

Non réglementé.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

2.3.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

2.3.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 2.3.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;

2. lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en cohérence avec ladite construction voisine ;
5. lorsque la configuration du terrain le nécessite pour une meilleure qualité du projet

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.4.1 - Modalités d'application de la règle

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 2.3.

Définition

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une porte non vitrée.

Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature et les débords de toiture.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

2.4.2 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée du niveau du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit.

2.4.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 2.4.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 2.4.2, n'aurait pas été constructible.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 3 – ZONE UE – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Dans le cas de la destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE 4 – ZONE UE – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

4.1.1 - Dispositions générales

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 2.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

4.2 – ASPECTS QUANTITATIFS

Non réglementé.

4.3 – LES ESPACES PAYSAGERS A CREER OU A PRESERVER

Dès lors que figure au plan de zonage un « **espace paysager à créer ou à préserver** », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

L'implantation d'annexes tels que garage, appentis, abri de jardin, piscine, aires de stationnement, est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 20% de la superficie dudit « espace paysager ».

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

ARTICLE 5 – ZONE UE – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE 6 – ZONE UE – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'implantation des portails en retrait de l'alignement peut être imposée pour répondre à une mesure de sécurité afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie de desserte.

3.2 - VOIRIE

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité.

ARTICLE 7 – ZONE UE – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer à l'article 10 des dispositions générales

ZONE UX

- *La zone UX correspond aux sites ayant vocation à accueillir des activités économiques.*
- *Cette zone comprend un secteur UXi correspondant aux sites ayant vocation à accueillir des activités économiques en zone inondable.*

ARTICLE 1 – ZONE UX – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITÉS

- *Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

1.1 – CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
2. l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
3. L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
4. les constructions à destination agricole ;
5. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. les constructions à destination industrielle ~~ou commerciale.~~

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée, et qu'elles sont réalisées dans le volume général du bâtiment d'activités ;

Les constructions à destination d'entreposage dès lors qu'elles sont nécessaires et liée à une autre activité principale ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition que les risques de nuisances de toute nature soient identifiés et fassent l'objet de mesures de prévention.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

Dans le secteur UXi

Dans ces secteurs, soumis à un risque d'inondation, les d'occupations et utilisations du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur (cf. annexes du PLU, document n° 5).

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces

:

- les constructions nouvelles doivent être conçues afin que leur plancher bas soit rehaussé au minimum de 0,20 mètre par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées ;
- sont interdits :
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux ;
 - les reconstructions après sinistre causé par l'inondation ;
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès ;
 - les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

ARTICLE 2 – ZONE UX – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons.

2.1.2 – Dispositions générales

L'emprise au sol de la construction ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

2.1.3 – Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à celle fixée dans le paragraphe 2.1.2 lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, l'augmentation de l'emprise au sol ne peut être supérieure à 10% de la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 – Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

2.2.2 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Pour les constructions ou installations dont le nature réclame, pour des raisons techniques justifiées, tels que les silos, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

2.3.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique ou d'une voie ouverte à la circulation doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

2.3.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente de celle imposée pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en cohérence avec ladite construction voisine

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.4.1 - Modalités d'application de la règle

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain d'assiette de la construction qui le séparent des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 2.3.

Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

2.4.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou avec un minimum de 6 mètres et établie selon le ratio $L = H/2$.

2.4.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 2.4.2 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 2.4.2, n'aurait pas été constructible.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 3 – ZONE UX – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les restaurations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au site et au paysage environnant.

Dans le cas d'une destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

3.2 – LES FAÇADES ET PIGNONS

3.2.1 - Forme des toitures

Les toitures peuvent être en terrasse, à faible pente ceinturée ou non d'un acrotère, ou encore à pente plus importante sans toutefois dépasser 45°.

Dans ce dernier cas, leur volume doit être simple et, lorsque les pentes sont visibles, celles-ci doivent être de préférence à deux pentes symétriques, les toitures visibles en monopente étant interdites.

Les toitures dites à la mansart et les croupes de combles ne sont pas autorisées.

3.2.2 – Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer de la brillance.

Les toitures terrasse doivent présenter un aspect fini de teinte sombre.

Elles doivent, dans la mesure du possible, être exemptes de toute construction telle que équipements divers, centrales de climatisation ou de ventilation, gaines.

Dans le cas contraire, celles-ci doivent être intégrées au mieux à l'aspect général du bâtiment et ne pas se singulariser par des couleurs criardes par exemple.

Les toitures à pente peuvent être recouvertes de bac acier ou tout autre matériau présentant un aspect fini de couleur sombre.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas, les atriums, les serres et autres volumes qui leur sont assimilables.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont bien intégrés au volume de la toiture.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

3.3 – DISPOSITIONS DIVERSES

3.3.1 – Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public.

Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

3.3.2 – Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE 4 – ZONE UX – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

4.1.1 - Dispositions générales

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

L'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Les stockages extérieurs ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

En cas de création de bassin de rétention des eaux pluviales, ceux-ci doivent impérativement être paysagés.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 2.

Dès lors que figure au plan de zonage un « **espace paysager à créer ou à préserver** », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

4.1.2 – Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent en priorité tenir compte de l'aspect, de la dimension et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures sur voie ou emprise publique peuvent être constituées :

- soit de murs pleins, en pierre appareillée ou en maçonnerie enduite ;
- soit de murs bahuts bas d'une hauteur maximum de 0,80 mètres surmontés d'un dispositif à claire voie ;
- soit de grilles ou de grillages, à l'exclusion du simple grillage agricole et de l'emploi du fer barbelé ;
- soit de haies, seules ou en doublement de la clôture. Cette haie doit être composée de végétaux « locaux » (charme, noisetier, aubépine, ...) à l'exclusion des tuyas et autres végétaux similaires.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, il en est de même pour les végétaux plantés en clôture ou en doublement de celle-ci.

Les clôtures doivent rester discrètes dans le choix de leur coloris et intégrées au mieux dans le paysage. L'usage des teintes « naturelles » est préconisé, en particulier :

- le beige et tous tons pierre pour les parties maçonnées ;

- le vert ou le beige pour les clôtures.

Les clôtures en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,00m.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

4.2 – ASPECTS QUANTITATIFS

30 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Les aires de stationnement de surface de plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'espace libre.

ARTICLE 5 – ZONE UX – STATIONNEMENT

5.1 – NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement requis pour assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues en dehors des voies sont les suivantes :

- Constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement sont exigées par logement.
- Constructions à destination de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la Surface de Plancher.
- Constructions à destination artisanale : une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de Surface de Plancher.
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de l'équipement.

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

5.2 - MODALITES D'APPLICATION

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre inférieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

a) Pour les extensions de construction :

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article 5.1 ci-dessous.

Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalent au déficit.

b) Pour les changements de destination :

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 5-1 ci-dessus.

c) Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements, la règle applicable est celle du a) ci-dessus.

ARTICLE 6 – ZONE UX – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les aménagements paysagers déjà réalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

L'implantation des portails en retrait de l'alignement peut être imposée pour répondre à une mesure de sécurité afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie de desserte.

3.2 - VOIRIE

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voiries nouvelles de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessus ;
- concevoir leur débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité.

ARTICLE 7 – ZONE UX – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer à l'article 10 des dispositions générales

ZONE 1AU

- *La zone 1AU correspond à des espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.*
- *La constructibilité de cette zone n'est possible que lorsque sont respectées les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement.*
- *Les projets et opérations réalisés dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacun de ces espaces (document n°3 du PLU).*
- *Cette zone est régie par la règle d'urbanisme de la zone urbaine qui correspond au type d'urbanisation souhaité, c'est-à-dire la zone UB essentiellement destinée à des secteurs résidentiels peu denses*

ARTICLE 1 – ZONE 1AU – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITÉS

- *Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

1.1 – CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol listées à l'article 1 de la zone UB, à l'exception des activités artisanales et des entrepôts nécessaires à l'exploitation agricole.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol résultant des articles 1 et 2 de la zone UB sont admises dès lors qu'elles :

1. sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3) et par le règlement ;

2. sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
3. ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur 1AU ;
4. respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;
5. qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU)

Toutefois, sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement global de la zone au regard des orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU) :

1. les travaux d'extension ou d'aménagements conservatoires pour les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ;
2. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division. Cette disposition n'est pas applicable pour l'article 5 dès lors que le système d'assainissement est prévu de façon collective.

ARTICLE 2 – ZONE 1 AU – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 2.1 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 2.2 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 2.3 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 2.4 de la zone UB
En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 2.5 de la zone UB
En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

ARTICLE 3 – ZONE 1 AU – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 3 de la zone UB
En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

ARTICLE 4 – ZONE 1 AU – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 4 de la zone UB
En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

ARTICLE 5 – ZONE 1 AU – STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 5 de la zone UB
En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

ARTICLE 6 – ZONE 1 AU – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 6 de la zone UB
En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

ARTICLE 7 – ZONE 1 AU – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles applicables sont celles prévues par le règlement de l'article 7 de la zone UB

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs (document n°3 du PLU).

ZONE A

- *La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.*

ARTICLE 1 – ZONE A – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITÉS

- *Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

1.1 – CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole ou à l'activité agricole et leurs annexes ;
2. les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise des bâtiments implantés sur le terrain du siège d'exploitation et qu'elles sont destinées au logement :
 - soit de personnes exploitant une superficie au moins égale à 50 % de la surface minimum d'installation ;
 - soit de personnes dont la présence permanente à proximité du site d'exploitation est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ;

4. les nouvelles constructions à destination d'activités agricoles régies par l'article L.111-3 du Code rural dès lors qu'elles sont implantées à une distance minimale de la limite des zones urbaines ou à urbaniser correspondant aux dispositions en vigueur ;
5. les activités, de gîtes ruraux et de commerce de produits de la ferme constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole et aménagés dans une construction existante ;
6. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux
7. les exhaussements et affouillements des sols liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

ARTICLE 2 - ZONE A - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et/ou au sommet du faîtage.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ;
- 11 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, telles que les silos, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Les dispositions de cet article régissent également les modalités d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;

- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

2.3.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique ou d'une voie ouverte à la circulation générale doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

S'agissant des constructions implantées le long d'un chemin rural, ce recul est ramené à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

2.3.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul est admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en cohérence avec ladite construction voisine.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.4.1 - Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

2.4.2 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

2.4.3 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 2.4.2 ci-dessus.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 3 – ZONE A – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti.

Ce principe, qui n'exclue pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions environnantes qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le choix d'implantation du bâtiment agricole pour limiter son impact visuel ;
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclue :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs d'enduit qui ne seraient pas compatibles avec les teintes traditionnellement utilisées localement, généralement de ton beige ;
- l'emploi de couleurs vives pour les menuiseries extérieures.

ARTICLE 4 – ZONE A – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 2.

Dès lors que figure au plan de zonage un « **espace paysager à créer ou à préserver** », cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté de préférence. Les

plantations existantes de qualité ou significatives dans le paysage, doivent être maintenues ou remplacées.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

ARTICLE 5 – ZONE A – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE 6 – ZONE A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, ...).

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

ARTICLE 7 – ZONE A – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer à l'article 10 des dispositions générales

ZONE N

- *La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.*
- *La zone N comprend également un secteur NL qui correspond à des espaces à dominante naturelle destinés à être aménagés en parc, espace paysager ou pour accueillir des activités sportives, de loisirs, de culture de plein air, ainsi qu'un secteur Nj correspondant aux fonds de jardin.*

ARTICLE 1 – ZONE N – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITÉS

- *Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.*

1.1 – CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

1.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Dans toute la zone et ses secteurs :

1. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les sanitaires, l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif, à la gestion des eaux ;
3. les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice d'activités de jardinage

Uniquement en zone N :

1. les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction

principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m², et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Dans le secteur NL, sont en outre admis :

1. les constructions directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites ;
2. les constructions, aménagements et installations directement liés à des activités de plein air sportives, culturelles, d'animation de vie locale, de loisirs de plein air, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public, à l'animation et au fonctionnement du site tels que tribunes, vestiaires, sanitaires, serres, restauration.

Dans le secteur Nj, sont en outre admis :

1. les constructions à destination d'habitation affectées à l'usage d'abri de jardin ou de serre si leur emprise au sol cumulée est inférieure ou égale à 30m² ;
2. les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux d'ouvrage hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres.

ARTICLE 2 – ZONE N – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

2.1.2 – Dispositions générales

Le coefficient d'emprise au sol de la construction est porté à 10% de la superficie totale du terrain.

Pour les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, se reporter à l'article 1.2.

2.1.3 – Dispositions particulières

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être définies dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, en limitant les mouvements de terrain ;
- le libre écoulement des eaux afin de préserver les sources, les rus, les ruisseaux, les systèmes d'infiltration des eaux et de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- le caractère arboré du terrain afin de limiter les défrichements.

2.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, la hauteur des constructions doit être cohérente avec celle des constructions existantes sur le site.

Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.3.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques, des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie, actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas par :

- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

2.3.2 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions édifiées le long d'un cours d'eau doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge du cours d'eau. Cette disposition n'est pas applicable aux moulins.

2.3.3 - Dispositions particulières

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul est admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 2.3.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en cohérence avec ladite construction voisine.

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

2.4.1 - Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains limitrophes et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 2.3.

2.4.2 - Définition

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture ;
- une ouverture de faible dimension assurant l'éclairage d'une pièce secondaire (toilettes, salle de bain, escalier) ;
- une porte non vitrée.

2.4.3 – Modalités de calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

2.4.4 - Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée du niveau du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit.

2.4.5 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis.

Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 2.4.4 ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions de l'article 2.4.4, n'aurait pas été constructible.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 3 – ZONE N – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.1 – DISPOSITIONS GENERALES

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Dans le cas d'une destruction d'une construction suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

3.2 – LES FAÇADES

De façon générale, doivent être mis en œuvre des enduits traditionnels (chaux aérienne et de sables locaux), l'emploi du ciment doit être évité.

Les murs en bauge ou en terre crue doivent être préservés. L'emploi de ciment pour leur réhabilitation et leur entretien n'est pas recommandé.

La finition des enduits ne doit pas faire apparaître de relief marqué, les enduits doivent être grattés fin, talochés ou lissés.

Le piochage des enduits des murs maçonnés constitués de pierres non destinées à être vues doit être évité.

3.3 – LES MODENATURES

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chainages, corniches..., doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

3.4 – LES TOITURES

Doit être privilégié l'emploi des matériaux d'origine de couverture de la construction et le plus souvent la petite tuile plate. Toutefois, la couverture des bâtiments étant une condition nécessaire à leur sauvegarde, l'emploi d'autres matériaux peut être admis dès lors qu'il est adapté à la construction et ne porte pas atteinte à la nature des lieux.

3.5 – LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver la concordance des proportions de la construction initiale.

La réalisation de vérandas ou de jardins d'hivers, en ossature bois ou métallique, doivent avoir des proportions volumétriques inférieures à celles de la construction principale et de préférence être implantée sur une façade de la construction en décalage par rapport au prolongement des murs.

3.6 – LES SURFACES DESTINEES A LA CAPTATION D'ENERGIE

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture en veillant à rester discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

ARTICLE 4 – ZONE N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 – ASPECTS QUALITATIFS

4.1.1 - Dispositions générales

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 2.

Par ailleurs, le défrichement d'une parcelle située dans un massif supérieur à 0,5 ha est soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code forestier et arrêté préfectoral du 10/11/2005).

4.1.2 – Clôtures

Les murs en bauge ou en terre crue chaperonnés doivent être préservés et mis en valeur. Les piliers des portails, généralement en brique, doivent être préservés et, le cas échéant, restaurés.

Les clôtures sur voie ou emprise publique, ainsi qu'en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,00m.

En outre, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

4.2 – ASPECTS QUANTITATIFS

80 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

ARTICLE 5 – ZONE N – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE 6 – ZONE N – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération et peut nécessiter des aménagements spécifiques (dégagements, contre-allées, ...).

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre.

ARTICLE 7 – ZONE N – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se référer à l'article 10 des dispositions générales

1. ANNEXE 1

Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement

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

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Construction

Construction

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

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

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

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non affectée à l'habitation ou à une activité, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

Extension

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

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

Façade

Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

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

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

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

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

Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du *code du patrimoine, article L.1*)

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

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

Le **terrain** correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

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

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

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

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

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

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

Opération d'ensemble

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

Permis groupé :

Le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

Articles 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voies

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

Emprises publiques

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

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

Alignement

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

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

Article 9 Emprise au sol

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

Article 10 Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7°

L'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article [L. 123-1](#), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

2. ANNEXE 2

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent) *Carpinus betulus*, résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,

Troène (indigène suivant les espèces, *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, résiste bien au feuillage persistant) sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée

If (indigène, feuillage persistant) *Taxus baccata*, seul conifère *rejetant de souche* c'est-à-dire qui repousse sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an

Buis (indigène, feuillage persistant) *Buxus sempervirens*, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : *Buxus sempervirens* 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an

Lierre (indigène, feuillage persistant) *Hedera helix*, plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

3. Annexe 3 :

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-referance>
