



Département des Yvelines, commune de

# Goupillières



## Plan local d'urbanisme

Prescription de la 1<sup>re</sup> révision du PLU le 5 septembre 2014  
Projet de PLU arrêté le 16 juin 2017  
**PLU approuvé le 7 décembre 2018**

1<sup>ère</sup> modification simplifiée prescrite le 4 octobre 2022  
**1<sup>ère</sup> modification simplifiée adoptée le 28 mars 2024**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal du  
28 mars 2024 approuvant la  
1<sup>ère</sup> modification simplifiée du plan  
local d'urbanisme de la commune  
de Goupillières

Le maire,  
Régine François

## Règlement écrit



Date :	Phase :	Pièce n° :
<b>27/03/24</b>	<b>APPROBATION</b>	<b>4.1</b>
Mairie de <b>Goupillières</b> , 24, rue Vallée-Penault (78770) - Tél : 01 34 87 41 07 courriel : mairie.goupillieres78@wanadoo.fr		

Agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage

# Table des matières

TITRE 1 .....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
Article 1.    Champ d'application territorial .....	3
Article 2.    Règles communes à toutes les zones du Plu .....	3
Article 3.    Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	5
Article 4.    Zones humides.....	6
Article 5.    Espaces boisés classés .....	6
Article 6.    Division du territoire en zones.....	7
Article 7.    Stationnement vélos, recharge véhicules électriques.....	8
Article 8.    Adaptations mineures de certaines règles.....	9
TITRE 2    DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	10
I - Règles applicables à la zone Uh.....	11
II - Règles applicables à la zone Uj .....	17
III - Règles applicables à la zone UI.....	22
TITRE 3    DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	25
IV - Règles applicables à la zone A.....	26
TITRE 4    DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	31
V - Règles applicables à la zone N .....	32
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés .....	36
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies .....	43
Annexe 3 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides.....	44

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1. Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Goupillières (Yvelines)

### **Article 2. Règles communes à toutes les zones du Plu**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

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

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

### **Lotissements et autres opérations en référence à l'article R151-21**

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

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

la démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 151-19 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.

### **Article L 151-23**

Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs** à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#).

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

L'entretien des fonds ruraux n'est pas soumis à déclaration préalable.

### **Article L421-4**

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de [l'article L. 113-1](#).

## **Article 3. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

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

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

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

### **Présence de plomb et d'amiante**

Eu égard à la présence éventuelle de plomb et d'amiante dans les bâtiments construits avant 1946 qui seront réhabilités tels d'anciens corps de ferme, ainsi qu'à de possibles pollutions des sols suite aux activités exercées précédemment sur les sites, il est rappelé que, conformément aux circulaires de février 2007 relatives aux sites et sols pollués, l'aménageur a la responsabilité de s'assurer de la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur. L'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb est ajouté en annexe au plan local d'urbanisme.

## **Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite**

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 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.

## **Risque de retrait gonflement lié à l'argile**

Au vu de la présence d'argiles sur la commune, le pétitionnaire se reportera avec intérêt à la plaquette spécifique sur la construction en terrain argileux de la DRIEE :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement->

[durable.gouv.fr/IMG/pdf/Construction\\_terrain\\_argileux-plaquette2014-A5-Vdef\\_cle6b77aa.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Construction_terrain_argileux-plaquette2014-A5-Vdef_cle6b77aa.pdf)

## **Article 4. Zones humides**

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte accessibles par un lien mis en annexe au présent règlement, ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

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

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

## **Article 5. Espaces boisés classés**

### **Les espaces boisés classés**

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles **L113-1 et 113-2** du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois. Il est rappelé que le défrichement est soumis à autorisation préfectorale dès lors qu'il concerne une surface boisée de plus d'un hectare ou une surface boisée attenante à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la sienne, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare.
- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer....* » L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :
  - « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;
  - « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code.* » ;
  - « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

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

### **Les clôtures :**

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

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

### **Le défrichement :**

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

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

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

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

## **Article 6. Division du territoire en zones**

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice u et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Uh, Uj et U1 ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Dans les zones A et N, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## **Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en 3 chapitres :**

Caractère de la zone

### **Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions**

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

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

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

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- 1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 4 : Emprise au sol des constructions
- 5 : Hauteur des constructions

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

- 1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant
- 2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

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

- 1 : Élément repéré au titre de l'article L151-23
- 2 : clôtures, haies

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

## Chapitre 3 - Équipements et réseaux

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

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

## Article 7. Stationnement vélos, recharge véhicules électriques

Dans le cadre du plan de déplacements urbains d'Île-de-France, un décret et un arrêté ont été publiés le 13 juillet 2016 pour préciser les exigences en termes d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et de stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

Le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016 rendent obligatoire la mise en œuvre d'**infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides** rechargeables dans les bâtiments neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#) ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Le décret et l'arrêté du rendent également obligatoire l'aménagement d'équipements permettant le **stationnement des vélos** dans les bâtiment neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- bâtiments neufs à **usage principal de bureaux** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#) ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.



## **Article 8. Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# I - Règles applicables à la zone Uh

## Caractère de la zone

« Il s'agit de la zone urbaine destinée principalement à l'habitat.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

### **Dans toute la zone**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme s'oppose à ce que ses règles s'apprécient au regard de l'ensemble du projet. Dans ces cas, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance. En résumé, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

## **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

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

- les constructions à destination agricole et forestière sauf celles autorisées à l'article 2
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.

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

- les constructions à **destination agricole et forestière** sont autorisées s'il s'agit d'annexe ou d'extensions d'exploitations agricoles existantes.
- Les constructions à usage de **commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les **affouillements et exhaussements du sol** sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ou à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les **caravanes**, sont autorisées si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les **mobiles home et éléments modulaires préfabriqués** sont autorisés uniquement en cas de construction ou reconstruction totale de l'habitation principale et pour une utilisation temporaire de 18 mois maximum et après obtention d'une autorisation en mairie.
- les **conteneurs maritimes** sont autorisés pour une utilisation temporaire de 3 mois maximum et après obtention d'une autorisation en mairie.
- Dans les « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
  - la limite réelle du massif boisé telle qu'elle figure au règlement graphique sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »,
  - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
  - le relief,
  - l'exposition par rapport au soleil,

- l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'**article L.151-19 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-12.
- **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
  - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
  - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

### **Article Uh 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Uh 4 Volumétrie et implantation des constructions**

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

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

Par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 7 m.

Par rapport à la Rd 11, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou de la construction d'annexes accolées de constructions existantes implantées à une distance inférieure des distances minimales exigées, dans ce cas l'extension peut être édifée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle.
- D'une façon générale, le portail pourra être reculé à l'intérieur de la propriété de façon à laisser libre l'emplacement pour le stationnement d'au moins 2 véhicules légers.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

#### **Article Uh 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

**Dans toute la zone**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 6 m. De plus, toute construction comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.
- Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 6 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.
- Les piscines non couvertes (non compris les plages) doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

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

Une distance minimale de 12 m est imposée entre deux constructions.

**Dans toute la zone** cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'isolation par l'extérieur,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.

### **Article Uh 4-4 Emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 10% de la superficie du terrain y compris pour le terrain initial d'une construction existant préalablement à une division.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

L'emprise au sol engendrée par les piscines enterrées non couvertes et par les pergolas n'est pas prise en compte dans le calcul des 10% de l'emprise au sol.

### **Article Uh 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 10 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 8,5 m au faîtage et R+1+C ; il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble. La hauteur des constructions couvertes en terrasse est limitée hors tout à 6,0 m.

Constructions d'annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 2,5 m hors tout.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol naturel avant travaux.

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

## **Article Uh 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

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

#### **Prescriptions générales**

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

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

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

#### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes**

##### **Façades**

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels.

Les coffres de volets roulants en saillie visibles de l'extérieur sont interdits.

##### **Pentes des toitures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale ;

les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

#### **Aspect des couvertures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas sera couverte en tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat de teinte ocre ou brunie à raison d'un minimum de 22 unités au m<sup>2</sup>, en ardoise, en chaume, en tavaillon ou en matériaux similaires d'aspect et de pose et devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants.

Les bâtiments en pierres apparentes ou de parement devront être couverts avec de la tuile plate en terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect et de pose de teinte ocre ou brunie ou sablé champagne à raison d'un minimum de 60 unités au m<sup>2</sup>.

En cas de changement de destination des constructions accessoires, les couvertures devront respecter les règles des constructions principales.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et extensions) : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Abris à voiture (car port) : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; leur hauteur au faîtage sera limitée à 3,50 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Abris de jardin visibles de l'espace public : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

### **Article Uh 5-2 Élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

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

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

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

#### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes.

Les clôtures qu'elles soient situées le long des voies publiques ou en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants et seront uniquement constituées de :

- murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 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 ;

En cas de clôture mixte : mur plus grillage ou barreaudage ou palissade (en bois, composites, aluminium) la partie mur n'excédera pas 0,80 m de hauteur et l'ensemble une hauteur de 2m.

- grillages et treillages métalliques d'une hauteur comprise n'excédant pas 2 m ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage ;
- haies vives constituées préférentiellement d'essences locales qui seront implantées à 1,50 m à l'intérieur des limites séparatives et entretenues de façon à ne pas dépasser des limites de propriété et maintenue à une hauteur de 2 m maximum (les haies peuvent être couplé avec les autres clôtures autorisées).

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts et ne peuvent rester brut.

Les brises vues et autres systèmes occultants sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels et d'être installés à l'intérieur de la clôture.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisés en cas de nouvelle construction sous réserve d'un seul accès par construction y compris en cas d'opération groupée sauf en cas d'impossibilité avérée d'utiliser un accès déjà existant et, cette exception, sous réserve de la prise en compte de la sécurité routière.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...)

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique :

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### **Espaces non imperméabilisés**

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

70 % au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Dans toute la zone, en cas de division du foncier bâti, à chaque logement créé il devra être affecté au moins 10 fois son emprise au sol en espace vert planté.

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

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

#### **Constructions à destination d'habitation**

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

Logement issu de changement de destination : il sera réalisé par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement nouvellement créé au moins 2 places de stationnement.

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

#### **Constructions à destination de commerce et activité de service**

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Normes minimales pour les vélos ; l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, intégré au bâtiment ou s'il constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.

- habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés et en plus le stationnement des visiteurs ;
- établissements scolaires : au moins 1 place pour six élèves.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Uh 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès nouveau devra présenter une largeur libre d'au moins 5,0 m sur toute sa longueur.

### **Article Uh 9 Desserte par les réseaux**

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

Toute construction à destination d'habitation devra être connectée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. Si pour des raisons techniques une pompe de relevage est indispensable, l'installation et l'entretien de celle-ci sera à la charge du propriétaire. L'assainissement individuel (fosse septique) est interdit, sauf cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif et uniquement avec accord de la mairie et du syndicat d'assainissement (SIART).

- Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées est interdit. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (infiltration sur le terrain, bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite sera nul.



## **II - Règles applicables à la zone Uj**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

Cette zone est concernée par une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Uj 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination agricole et forestière
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes

#### **Article Uj 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités**

- les **affouillements et exhaussements du sol** sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ou à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- À l'intérieur des **zones de nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'hôtel et de bureaux sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
  - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
  - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

#### **Article Uj 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Uj 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article Uj 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue d'une distance au moins égale à 7 m.  
Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou de la construction d'annexes accolées de constructions existantes implantées à moins de 7 m, dans ce cas l'extension peut être édifée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

### **Article Uj 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 7 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

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

Une distance minimale de 15 m est imposée entre deux constructions.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation par l'extérieur, aux constructions d'une hauteur au faitage inférieure à 3,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### **Article Uj 4-4 Emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

### **Article Uj 4-5 Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 m hors tout à l'exception des éléments techniques de superstructure (cheminées, ascenseurs...). Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

## **Article Uj 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Uj 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).

#### **Façades**

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

Les coffres de volets roulants en saillie visibles de l'extérieur sont interdits.

les couleurs vives sont interdites sauf pour des menuiseries et éléments ponctuels ;

Elles devront respecter le nuancier ci-après extrait de la p.16 du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti » réalisé par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



les matériaux réfléchissants sont également interdits à l'exception du verre et des matériaux similaires.

#### Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes.  
Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

#### Aspect des couvertures

Les constructions seront couvertes de préférence en tuiles plates ou mécaniques à emboîtement à pureau plat de teinte ocre, brunie ou sablé champagne. Le zinc et le bac acier est autorisé en couverture et sa colorimétrie devra s'harmoniser aux bâtiments environnants.

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

En cas de changement de destination des constructions accessoires, les couvertures devront respecter les règles des constructions principales.

## **Article Uj 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes.

Les clôtures, qu'elles soient situées le long des voies publiques ou en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants et seront uniquement constituées de :

- murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 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 ;

En cas de clôture mixte : mur plus grillage ou barreaudage ou palissade (en bois, composites, aluminium) la partie mur n'excédera pas 0,80 m de hauteur et l'ensemble une hauteur de 2m.

- grillages et treillages métalliques d'une hauteur comprise n'excédant pas 2 m ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage ;
- haies vives constituées préférentiellement d'essences locales qui seront implantées à 1,50 m à l'intérieur des limites séparatives et entretenues de façon à ne pas dépasser des limites de propriété et maintenue à une hauteur de 2 m maximum (les haies peuvent être couplé avec les autres clôtures autorisées).

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts et ne peuvent rester brut.

Les brises vues et autres systèmes occultants sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels et d'être installés à l'intérieur de la clôture.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisés en cas de nouvelle construction sous réserve d'un seul accès par construction y compris en cas d'opération groupée sauf en cas d'impossibilité avérée d'utiliser un accès déjà existant et, cette exception, sous réserve de la prise en compte de la sécurité routière.

### **Haies**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

### **Espaces non imperméabilisés**

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

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

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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

## **Article Uj 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### **Constructions à destination de commerce et activité de service**

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Uj 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès nouveau devra présenter une largeur libre d'au moins 5 m sur toute sa longueur.

### **Article Uj 9 Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le

branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux électriques et de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction à destination d'habitation devra être connectée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. Si pour des raisons techniques une pompe de relevage est indispensable, l'installation et l'entretien de celle-ci sera à la charge du propriétaire. L'assainissement individuel (fosse septique) est interdit, sauf cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif et uniquement avec accord de la mairie et du syndicat d'assainissement (SIART).

- Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées est interdit. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (infiltration sur le terrain, bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite sera nul.

## III - Règles applicables à la zone UI

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux **constructions d'intérêt collectif et public** liées aux activités de loisirs, sportives et culturelles.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article UI 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- les constructions à destination agricole et forestière,
- les constructions destinées au commerce, aux activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### **Article UI 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ou à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les constructions à destination d'habitation sont autorisées s'il s'agit de logement locatif ;
- les annexes et extensions des constructions existantes si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- À l'intérieur des **zones de nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans les « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée par un trait pointillé au règlement graphique) le règlement de la zone s'applique en prenant en compte tout ou partie des critères suivants :
  - la limite réelle du massif boisé telle qu'elle figure au règlement graphique sous la légende « massif boisé de plus de 100 hectares »,
  - la qualité des plantations existantes sur la parcelle,
  - le relief,
  - l'exposition par rapport au soleil,
  - l'implantation des constructions voisines notamment les pignons ou façades côté massif.
- **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
  - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
  - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

#### **Article UI 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UI 4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UI 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Article non réglementé.

#### **Article UI 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

#### **Article UI 4-4 Emprise au sol des constructions**

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

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

#### **Article UI 4-5 Hauteur des constructions**

Article non réglementé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

### **Article UI 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article UI 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

##### **Prescriptions générales**

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

### **Article UI 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes.

Les clôtures, qu'elles soient situées le long des voies publiques ou en limites séparatives devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants. et seront uniquement constituées de :

- murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 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 ;

En cas de clôture mixte : mur plus grillage ou barreaudage ou palissade (en bois, composites, aluminium) la partie mur n'excédera pas 0,80 m de hauteur et l'ensemble une hauteur de 2m.

- grillages et treillages métalliques d'une hauteur comprise n'excédant pas 2 m ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage ;
- haies vives constituées préférentiellement d'essences locales qui seront implantées à 1,50 m à l'intérieur des limites séparatives et entretenues de façon à ne pas dépasser des limites de propriété et maintenue à une hauteur de 2 m maximum (les haies peuvent être couplé avec les autres clôtures autorisées).

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts et ne peuvent rester brut.

Les brises vues et autres systèmes occultants sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels et d'être installés à l'intérieur de la clôture.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisés en cas de nouvelle construction sous réserve d'un seul accès par construction y compris en cas d'opération groupée sauf en cas d'impossibilité avérée d'utiliser un accès déjà existant et, cette exception, sous réserve de la prise en compte de la sécurité routière.

### **Haies**

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

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

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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

## **Article Ul 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

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

Normes minimales pour les vélos ; l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert, intégré au bâtiment ou s'il constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.

- habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés et en plus le stationnement des visiteurs ;
- établissements scolaires : au moins 1 place pour six élèves.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Ul 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès nouveau devra présenter une largeur libre d'au moins 5 m sur toute sa longueur.

### **Article Ul 9 Desserte par les réseaux**

- Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées est interdit. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (infiltration sur le terrain, bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite sera nul.



## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **IV - Règles applicables à la zone A**

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

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

Cette zone est concernée par une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

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

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

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

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production sous réserve de concerner une exploitation agricole équivalant à au moins deux fois l'activité minimale d'assujettissement requise (AMA).
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - de concerner une exploitation agricole contenant au moins deux fois l'activité minimale d'assujettissement requise (AMA).
  - et d'être édifiées soit en continuité des bâtiments d'exploitation existants soit à proximité immédiate.
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
5. les piscines non couvertes, si elles sont l'annexe d'une construction à destination d'habitation existante et si elles sont situées à moins de 15 m d'un point extérieur de l'habitation existante.
6. À l'intérieur des **zones de nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
7. - **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driece par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
  - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
  - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

#### **Article A3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article A4 Volumétrie et implantation des constructions**

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

Par rapport à la Rd 11 :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

Par rapport aux autres routes départementales :

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

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

Dans toute la zone :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

#### **Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

En limites des zones urbaines les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance supérieure à 10 m.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 6 m. De plus, toute construction comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

- Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une superficie au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 6 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé

#### **Article A 4-4 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé

#### **Article A 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions à destination agricole et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8,5 m au faîtage et R+1+C ; il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

### **Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

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

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

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

### Façades

Les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts.

Les coffres de volets roulants en saillie visibles de l'extérieur sont interdits.

Les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels. Elles devront respecter le nuancier ci-après extrait de la p.16 du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti » réalisé par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



Les matériaux réfléchissants sont également interdits à l'exception du verre et des matériaux similaires.

### Constructions à destination d'habitation

#### Pentes des toitures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale ;

les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

#### Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas sera couverte en tuile plate ou mécanique à emboîtement à pureau plat de teinte ocre ou brunie, en ardoise, en chaume, en tavaillon ou en matériaux similaires d'aspect et de pose et devront s'intégrer au paysage et aux autres bâtiments environnants.

Les bâtiments en pierres apparentes ou de parement devront être couverts avec de la tuile plate en terre cuite ou en matériaux similaires d'aspect et de pose de teinte ocre ou brunie ou sablé champagne à raison d'un minimum de 60 unités au m<sup>2</sup>.

En cas de changement de destination des constructions accessoires, les couvertures devront respecter les règles des constructions principales.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et extensions) : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Abris à voiture (car port) : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; leur hauteur au faîtage sera limitée à 3,50 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Abris de jardin visibles de l'espace public : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

## **Article A6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable ;

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

Les seules clôtures autorisées sont (hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m) :

- les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture,
- les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées ;
- les clôtures en grillage « à mouton » limitées ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage « à mouton ».

Dans le secteur identifié comme « corridor écologique (passage de grand gibier) » reporté au règlement graphique, les seules clôtures autorisées sont celles qui permettent le passage du gibier.

**Haies** : les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

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

Au moins les trois de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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

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

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

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès nouveau destiné à une construction nouvelle devra présenter une largeur libre d'au moins 5 m sur toute sa longueur.

## **Article A 9 Desserte par les réseaux**

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

Toute construction à destination d'habitation devra être connectée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. Si pour des raisons techniques une pompe de relevage est indispensable, l'installation et l'entretien de celle-ci sera à la charge du propriétaire. L'assainissement individuel (fosse septique) est interdit, sauf cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif et uniquement avec accord de la mairie et du syndicat d'assainissement (SIART).

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

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## V - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

Le **secteur Nj** correspond au secteur naturel de parcs et jardins

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

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

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

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

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

- 1 - Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 15 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol total après travaux ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> ;
- 2 - Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.
- 3 - Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt collectif et aux ouvrages hydrauliques.
- 6 - En dehors des « sites urbains constitués » définis au lexique (la lisière de forêt est figurée au règlement graphique par un trait plein) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur, parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection, sous réserve de ne pas s'approcher du massif forestier, sont autorisées :
  - l'extension des constructions dans le prolongement de la construction existante, sans agrandissement vers le massif, dans la limite d'une augmentation maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, réalisée en une ou plusieurs fois,
  - les annexes légères d'une hauteur hors tout limitée à 2,5 m, liées à une habitation existant sur la même unité foncière, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, réalisées en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.
- 7 - Les système d'assainissement autonomes en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif.
- 8 - À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- 9 - **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
  - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;



- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

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

- Les constructions d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> destinées aux parcs et jardins, vergers (abris de jardins, serres...).

## **Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

# **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Article N4 Volumétrie et implantation des constructions**

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

Par rapport à la Rd II :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

Par rapport aux autres routes départementales :

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

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

article non réglementé.

Dans toute la zone :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

### **Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

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

Article non réglementé

### **Article N 4-4 Emprise au sol des constructions**

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

**Zone N** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

**Secteur Nj** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

### **Article N 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m au faitage et R+C ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m au faitage ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions

existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Secteur Nj : la hauteur des constructions est limitée à 2,5 m hors tout.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

## **Article N 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

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

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate.

### **Article N 5-2 Élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

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

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

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

#### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable ;

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

Les seules clôtures autorisées sont (hauteur de la clôture totale limitée à 1,30 m) :

- les clôtures de type agricole ou forestier perméables à la circulation de la petite faune : espace minimum de 0,25 m de hauteur entre le sol et le bas de la clôture,
- les clôtures en ganivelle de châtaignier limitées ;
- les clôtures en grillage « à mouton » limitées ;
- en lisse de haras (bois ou béton) avec ou sans grillage « à mouton ».

Dans le secteur identifié comme « corridor écologique (passage de grand gibier) » au règlement graphique, les seules clôtures autorisées sont celles qui permettent le passage du gibier.

**Haies :** les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans toute la zone, en cas de division du foncier bâti, à chaque logement créé il devra être affecté au moins 10 fois sa surface de plancher en espace vert planté.

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

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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

De plus, les préconisations environnementales figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectées.

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

Article non réglementé.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article N 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès nouveau devra présenter une largeur libre d'au moins 6 m.

### **Article N 9 Desserte par les réseaux**

Article non réglementé

\*\*\*\*\*

# Annexe 1

## Lexique définissant certains termes utilisés

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

### Occupations et utilisations des sols

#### **Construction**

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

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

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

#### **Annexe**

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

#### **Extension**

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

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

#### **Façade**

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

#### **Pignon**

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

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

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

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;

- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

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

### **Destination/affectation**

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

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

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

**La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction.** Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

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

### **Site urbain constitué et massif forestier de plus de 100 hectares**

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des forêts de plus de 100 ha est proscrite par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif 2030).

Un site urbain constitué est défini comme *un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.*

Le principe de base à retenir est que, même en présence d'un site urbain constitué, aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible. Concrètement :

- l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- lorsqu'elle est déjà présente, l'urbanisation existante peut être densifiée, mais uniquement à l'opposé du massif.

Définition d'un massif de plus de 100 ha : c'est un ensemble de bois de plus de 20 ans constitué d'éléments boisés, publics ou privés, qui se trouvent à une distance de moins de 30 m les uns des autres.

Il n'est pas tenu compte du compartimentage issu des infrastructures (voies ferrées, routes, autoroutes).

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

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

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

### **Installations classées pour la protection de l'environnement**

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

### **Installations et aménagements**

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

### **Patrimoine**

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

### **Terrain/parcelle/unité et propriété foncière**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Voies**

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

### **Emprises publiques**

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

### **Accès**

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

### **Alignement**

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

### **Limite séparative**

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

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

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

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

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

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

## Emprise au sol des constructions

### Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

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

– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;

– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

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

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

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,



- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

## Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

## Espaces libres et plantations

### Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°

L'article L123-1-5 III 2° 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.

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

## Annexe 2

### 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, feuillage persistant) *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, résiste bien au 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 reperce 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

## Annexe 3

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

(voir article 2 de toutes les zones)

[http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones\\_humides.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map)

\*\*\*\*\*