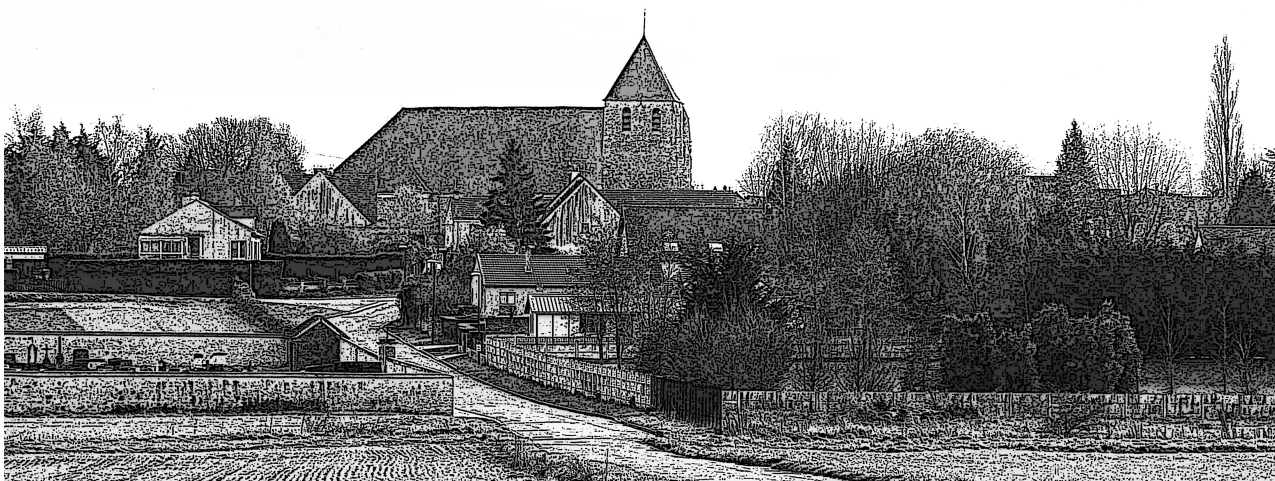


Département des Yvelines, commune de

Longnes



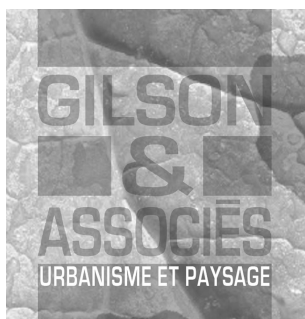
Plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration la révision du Plu le 3 juillet 2014
Projet de Plu arrêté le 13 décembre 2016
Projet de Plu approuvé le 27 septembre 2017

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
27 septembre 2017
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune de
Longnes

Le maire, Bernard Pastureau

Règlement écrit



Date :

19 septembre 2017

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

Mairie de Longnes - 2 rue des Tourelles (78980)
tél : 01 30 42 50 68 / courriel : mairie-longnes@wanadoo.fr

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

Table des matières

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I	- Règles applicables à la zone Ua	8
Chapitre II	- Règles applicables à la zone Ub	14
Chapitre III	- Règles applicables à la zone Uc	19
Chapitre IV	- Règles applicables à la zone Ue	24
Chapitre V	- Règles applicables à la zone Ux	27
Chapitre VI	- Règles applicables à la zone Uz	31
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	35
Chapitre VII	- Règles applicables à la zone 1AUz	36
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	38
Chapitre VIII	- Règles applicables à la zone A	39
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	42
Chapitre IX	- Règles applicables à la zone N	43
Annexe 1	Lexique définissant certains termes utilisés	46
Annexe 2	Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies	50
Annexe 3	Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire	52

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Longnes (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.

Article R111-3

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

Article R111-5

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.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

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.

Article R111-9

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.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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

Article R111-12

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.

Article R111-13

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.

Article R111-28

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

Article R111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30

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

Article R151-21 : lotissements et autres opérations

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 155-19 : 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 155-19 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.421-12, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 155-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-12. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement. Le remblaiement des mares est interdit.

Retrait gonflement des argiles

Avant tout projet de construction, il est recommandé de consulter 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

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.

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.

Article 3 Division du territoire en zones

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : **Ua, Uah, Ub, Uc, Ue, Ux et Uz** ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone **1AUz** ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les 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.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone

Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Supprimé
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	supprimé
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine traditionnelle.

Elle comporte le secteur Uah correspondant au centre traditionnel du hameau de la Fortelle.

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

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

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

1. les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination d'entrepôts
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. l'aménagement de terrains de camping
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.
7. les abris pour animaux

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

1. Les bâtiments, travaux, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole, pour les bâtiments, s'il s'agit d'annexes et d'extensions,
2. Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de services, d'hébergement hôtelier, de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
3. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
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 disponibles sur le site de la Driea par le lien annexé au présent règlement et reportée en annexe au présent dossier 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 de l'environnement.

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

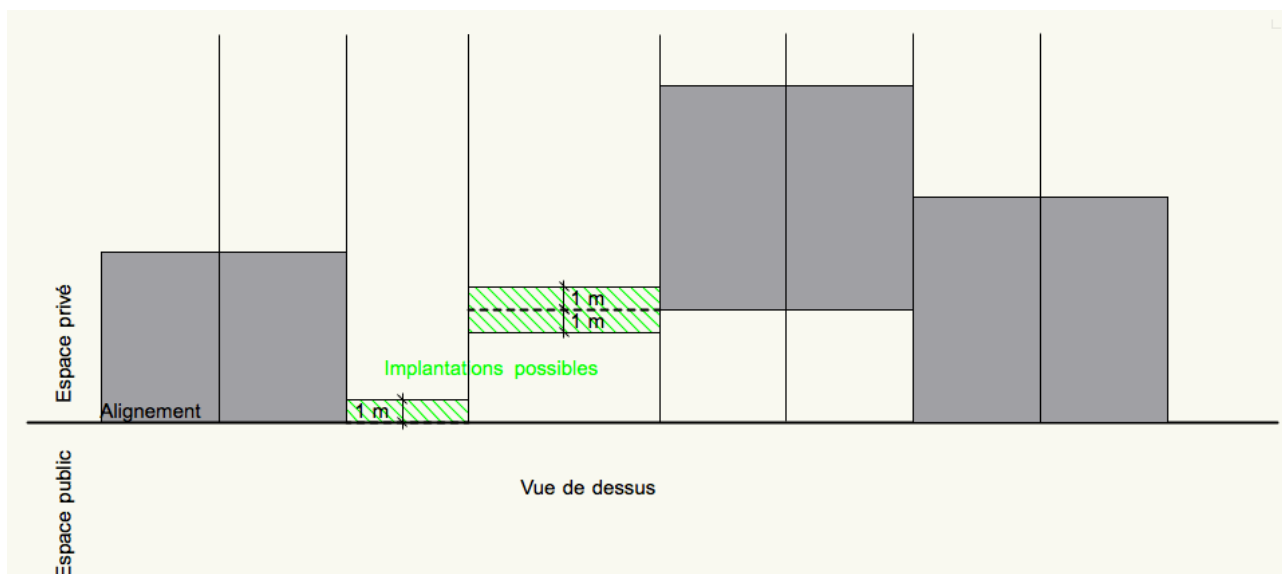
Article Ua 5 Supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En Ua

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit, lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique tel que précisé par le schéma suivant. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).



En Uah

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m² doivent être édifiées dans une bande de 25 m comptés à partir de l'alignement de toute voie publique –ou de la limite d'emprise qui s'y substitue ; au-delà de cette bande de 25 m, seules les annexes et les extensions sont autorisées si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Dans toute la zone

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

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 dans le prolongement de la construction existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

En Ua

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

En Uah

Les constructions doivent être implantées soit sur une au plus des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 m.

Dans toute la zone

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 0,5 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 Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

En Ua

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Uah

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. En cas de toiture terrasse, la hauteur hors tout de la construction sera inférieure ou égale à 4 m.

Dans les secteurs concernés par une règle de hauteur relative, les constructions doivent s'intégrer par leur hauteur aux bâtiments environnants ; leur hauteur, hors tout et à l'égout du toit, ne doit pas dépasser de plus de 1 m la hauteur des constructions les plus proches.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au minimum à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².

Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

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

Façades

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

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

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

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes

et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile, en ardoise, en zinc ou tout matériau similaire d'aspect, sous réserve de cohérence avec les couvertures voisines.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés, sous réserve de cohérence avec les couvertures voisines.

Abris à voiture ou 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 hors tout sera limitée à 2,20 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Descentes de garage en sous-sol

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites.

Clôtures

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

Le long des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques sont seuls autorisés, en harmonie avec les clôtures voisines :

- les murs maçonnés d'une épaisseur d'au moins 0,20 m, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 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.
- les murs bahuts maçonnés surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher construite pour tout logement neuf, issu d'une transformation ou d'un changement de destination, avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé

Article Ua 14 Supprimé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit des zones d'extension urbaine.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

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

1. les constructions à destination d'entrepôts
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
3. les constructions à destination industrielle
4. les autres équipements recevant du public
5. les centres de congrès et d'exposition
6. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
7. l'aménagement de terrains de camping
8. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
9. les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.
10. les abris pour animaux

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

1. Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de services, d'hébergement hôtelier, de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
2. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. 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 Drie par le lien annexé au présent règlement et reportée en annexe au présent dossier 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 de l'environnement.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Ub 5 Supprimé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 6 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

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 dans le prolongement de la construction existante.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur une au plus des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 m.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 0,5 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 Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. En cas de toiture terrasse, la hauteur hors tout de la construction sera inférieure ou égale à 4 m.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au minimum à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².

Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

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

Façades

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

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

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

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile, ardoise, zinc ou tout matériau similaire d'aspect, sous réserve de cohérence avec les couvertures voisines.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés, sous réserve de cohérence avec les couvertures voisines.

Abris à voiture ou 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 hors tout sera limitée à 2,20 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Descentes de garage en sous-sol

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites.

Clôtures

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

Le long des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques sont seuls autorisés :

- les murs maçonnés d'une épaisseur d'au moins 0,20 m, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 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 ;
- les murs bahuts maçonnés surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences décrites à l'article 13.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher construite pour tout logement neuf, issu d'une transformation ou d'un changement de destination, avec un minimum de 2 places par logement.

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.

Le recul du portail d'accès au garage devra permettre l'arrêt de 2 véhicules légers.

Constructions à destination de bureau

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

Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Ub 14 Supprimé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Il s'agit des zones d'extension urbaine peu denses.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

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

1. les constructions à destination d'entrepôts
2. les constructions à destination industrielle
3. les autres équipements recevant du public
4. les centres de congrès et d'exposition
5. les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation forestière
6. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
7. l'aménagement de terrains de camping
8. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
9. les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.
10. les abris pour animaux

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

1. Les bâtiments, travaux, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole, pour les bâtiments, s'il s'agit d'annexes et d'extensions,
2. Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de services, d'hébergement hôtelier, de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
3. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
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 disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement et reportée en annexe au présent dossier 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 Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être

adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Uc 5 Supprimé

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 6 m.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m² doivent être édifiées dans une bande de 25 m comptés à partir de l'alignement de toute voie publique –ou de la limite d'emprise qui s'y substitue ; au-delà de cette bande de 25 m, seules les annexes et les extensions sont autorisées si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

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 dans le prolongement de la construction existante.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 0,5 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 Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. En cas de toiture terrasse, la hauteur hors tout de la construction sera inférieure ou égale à 4 m.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au minimum à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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.

Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².

Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

- qu'ils soient de ton uni,

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

Façades

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

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

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile, ardoise, en zinc ou tout matériau similaire d'aspect, sous réserve de cohérence avec les couvertures voisines.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés, sous réserve de cohérence avec les couvertures voisines.

Abris à voiture ou 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 hors tout sera limitée à 2,20 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Descentes de garage en sous-sol

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites.

Clôtures

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

Le long des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques sont seuls autorisés :

- les murs maçonnés d'une épaisseur d'au moins 0,20 m, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 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.
- les murs bahuts maçonnés surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales.

Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnement réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher construite pour tout logement neuf, issu d'une transformation ou d'un changement de destination, avec un minimum de 2 places par logement.

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.

Le recul du portail d'accès au garage devra permettre l'arrêt de 2 véhicules légers.

Constructions à destination de bureau

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

Article Uc 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé

Article Uc 14 Supprimé

Article Uc 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 Uc 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif, aux services et commerces de proximité.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

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

1. les constructions à destination d'entrepôts
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
3. les constructions à destination industrielle

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

Article non réglementé.

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Ue 5 Supprimé

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

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.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 0,5 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 Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au minimum à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Ue 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article Ue 14 Supprimé

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre V - Règles applicables à la zone Ux

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

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

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

1. Les constructions à destination d'habitation
2. les constructions à destination d'entrepôts
3. Les constructions à destination industrielle
4. les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
5. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier
6. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
7. les autres équipements recevant du public
8. les centres de congrès et d'exposition
9. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
10. l'aménagement de terrains de camping
11. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
12. les dépôts de véhicules hors d'usage.
13. les abris pour animaux

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

Article non réglementé.

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Ux 5 Supprimé

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

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.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 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 Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions hors tout sera inférieure ou égale à 7 m.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au minimum à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

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.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond...

Les façades seront de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond... La couleur dominante peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où ces couleurs n'occupent qu'une surface de la façade limitée.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Article Ux 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Insertion paysagère des bâtiments : il sera exigé un périmètre planté d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple les bouleaux, charmes, chênes, érables, merisiers, frêne, hêtres, tilleuls, ...

Article Ux 14 Supprimé

Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre VI - Règles applicables à la zone Uz

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques artisanales et commerciales. Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

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

1. Les constructions à destination d'habitation
2. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
5. l'aménagement de terrains de camping
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
7. les dépôts de véhicules hors d'usage.
8. les abris pour animaux

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

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 et reportée en annexe au présent dossier 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 de l'environnement.

Article Uz 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Uz 5 Supprimé

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

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.

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 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 Uz 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 10 m.

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.

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond...

Les façades seront de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond... La couleur dominante peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où ces couleurs n'occupent qu'une surface de la façade limitée.

Article Uz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Article Uz 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprés (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprés (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Insertion paysagère des bâtiments : il sera exigé un périmètre planté d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple les bouleaux, charmes, chênes, érables, merisiers, frêne, hêtres, tilleuls, ...

Article Uz 14 Supprimé

Article Uz 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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 Uz 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre VII - Règles applicables à la zone 1AUz

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques artisanales et commerciales. Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

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

Seules les prescriptions de l'article Uz 1 s'appliquent.

Article 1AUz 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Article non réglementé.

Article 1AUz 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Seules les prescriptions de l'article Uz 3 s'appliquent.

Article 1AUz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Seules les prescriptions de l'article Uz 1 s'appliquent.

Article 1AUz 5 Supprimé

Article 1AUz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Seules les prescriptions de l'article Uz 6 s'appliquent.

Article 1AUz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Seules les prescriptions de l'article Uz 7 s'appliquent.

Article 1AUz 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AUz 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1AUz 10 Hauteur maximale des constructions

Seules les prescriptions de l'article Uz 10 s'appliquent.

Article 1AUz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Seules les prescriptions de l'article Uz 11 s'appliquent.

Article 1AUz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Seules les prescriptions de l'article Uz 12 s'appliquent.

Article 1AUz 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Seules les prescriptions de l'article Uz 13 s'appliquent.

Article 1AUz 14 Supprimé

Article 1AUz 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 1AUz 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Seules les prescriptions de l'article Uz 16 s'appliquent.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A

Il s'agit de la zone agricole.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

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

- Les constructions, travaux et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L. 311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés ;
- Les constructions à destination d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et si elles sont implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir des bâtiments formant le site d'exploitation ;
- Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- Sous réserve de ne pas nuire 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 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m². L'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m².
- Les systèmes d'assainissement autonomes ;
- 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 général et aux ouvrages hydrauliques, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- 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 Driea par le lien annexé au présent règlement et reportée en annexe au présent dossier 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 de l'environnement.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article A 5 Supprimé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

Dans tous les cas

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.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limite des zones Ua, Ub, Uc

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 10 m.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 20 m.

En limite des autres zones

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 3 m.

Dans tous les cas

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.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés sur les limites séparatives ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 4 m mesurés à l'égout du toit et à 8 m hors tout. En cas de toiture terrasse, la hauteur hors tout de la construction sera inférieure ou égale à 4 m.

Autres constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 14 m mesurés hors tout.

Toutes constructions

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.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas si cela permet :

- la prise en compte des matériaux d'origine
- une plus grande cohérence avec la construction principale.

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.

Sauf en cas d'impossibilité avec l'activité agricole exercée dans le bâtiment (élevage par exemple), les constructions, leur façade et couverture, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Clôtures

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

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,80 m.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cypres (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cypres (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Insertion paysagère des bâtiments : il sera exigé un périmètre planté d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple les bouleaux, charmes, chênes, érables, merisiers, frêne, hêtres, tilleuls, ...

Article A 14 Supprimé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle (au sens du code de l'urbanisme).
Elle comporte le secteur NI, correspondant à la petite emprise des bâtiments du moto cross.
Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement,
« Dispositions générales ».

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

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

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

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

- 1 - Sous réserve de ne pas nuire 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 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 40 m². L'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes ainsi que les serres d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m².
- 2 - Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure à 30 m² s'ils sont nécessaires aux activités agricole, pastorale et forestière ;
- 3 - Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
- 4 - Les systèmes d'assainissement autonomes ;
- 5 - les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt collectif et aux ouvrages hydrauliques.
- 6 - 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 Drie par le lien annexé au présent règlement et reportée en annexe au présent dossier 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 de l'environnement.

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

- 1 - Les constructions si elles sont nécessaires à des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- 2 - les aires de jeux et de sports ;
- 3 - les aires de stationnement si elles sont traitées en matériau perméable ;
- 5 - les affouillements et exhaussements du sol.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article N 5 Supprimé

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 15 % de la superficie du terrain.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 4 m mesurés à l'égout du toit et à 8 m hors tout. En cas de toiture terrasse, la hauteur hors tout de la construction sera inférieure ou égale à 4 m.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Clôtures

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

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures de type agricole ou forestier fixées sur poteaux bois, d'une hauteur limitée à 1,80 m.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article N 14 **Supprimé**

Article N 15 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

Article N 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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 sociaux. Il peut donc s'agir :

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

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

Destination/affectation

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

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

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

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

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

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

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

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

Installations classées pour la protection de l'environnement

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

Installations et aménagements

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

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux

traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voies

Les voies publiques correspondent à toutes les voies appartenant ou programmées pour appartenir à la collectivité quelle que soit 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 appartiennent ou sont programmées pour appartenir à la collectivité. 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 zone1 ;

– 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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; sur un terrain en pente, la hauteur est calculée en moyenne sur les points extérieurs de la construction à édifier. 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. Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :

Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

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.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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 florai-
son 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 d'accéder à un tableau de concordance règlementaire

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

Annexe 4

Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes

d'alertes des zones humides

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map
