

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

# Levainville



## Plan local d'urbanisme

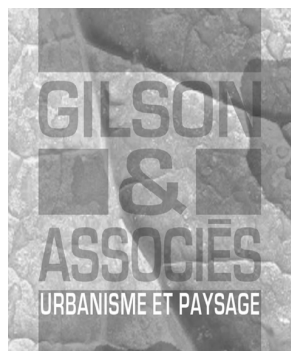
Carte communale approuvée le 27 juin 2006

Plu prescrit le 19 avril 2012  
Plu arrêté le 17 octobre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil communautaire du  
17 octobre 2019  
arrêtant le plan local d'urbanisme de la  
commune de Levainville

Le président, Stéphane Lemoine

## Règlement écrit



Date :

10 septembre 2019

Phase :

Arrêt projet et enquête  
publique

Pièce n° :

4.1

Mairie de Levainville, 3 rue de la Mairie (28700)  
tél : 02 37 31 42 93 / fax : 02 7 31 17 79 / courriel :  
mairielevainville@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 .....	4
Article 1 Champ d'application territorial.....	4
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu .....	4
Article 3 Risques naturels .....	5
Article 4 Règles s'imposant aux équipements collectifs .....	5
Article 5 Évolution du bâti existant.....	5
Article 6 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux 5	5
Article 7 Prise en compte du patrimoine .....	6
Article 8 Desserte par les voies, stationnement .....	6
Article 9 Espaces boisés classés .....	7
Article 10 Permis de démolir .....	8
Article 11 Division du territoire en zones.....	8
Article 12 Adaptations mineures de certaines règles .....	9
Article 13 Composition du règlement .....	9
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
I - Règles applicables à la zone Ua.....	11
II - Règles applicables à la zone Ub.....	15
III - Règles applicables à la zone Ux.....	19
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	21
IV - Règles applicables au secteur 1AU .....	22
V - Règles applicables au secteur 2AUx .....	25
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	26
VI - Règles applicables à la zone A .....	27
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	30
VII - Règles applicables à la zone N .....	31
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés .....	33
Annexe 2 Liste d'essences pour constituer des haies taillées.....	41

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

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

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la

construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

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

### **Article 3 Risques naturels**

Tous les projets situés en tout ou partie dans un **périmètre de risque lié aux cavités souterraines** pourront être refusés. Toute construction nouvelle sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas levée ; cependant, si des études ou des travaux sont intervenus depuis l'approbation du Plu, levant la suspicion du risque, alors ce risque n'est plus un motif de refus. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions et les annexes lorsqu'elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

### **Article 4 Règles s'imposant aux équipements collectifs**

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

### **Article 5 Évolution du bâti existant**

Lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives pourront ne pas s'appliquer à condition que retrait et reculs existants avant travaux ne soient pas diminués.

### **Article 6 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux**

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

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

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

#### **Espaces non imperméabilisés**

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra

réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

### **Isolation par l'extérieur**

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Desserte par les réseaux**

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

## **Article 7 Prise en compte du patrimoine**

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

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

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

Les **murs** existants **identifiés** au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur des **zones humides à forte probabilité de présence** (cartographie issue du Sage Nappe de Beauce) et figurant en annexe au présent règlement. 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 8 Desserte par les voies, stationnement**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

### **Stationnement**

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

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

### **Stationnement des caravanes**

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

## **Article 9 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer... » L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

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

Les clôtures :

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

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

Le défrichement :

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

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

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

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

## **Article 10 Permis de démolir**

- Par délibération du conseil communautaire, le permis de démolir (constructions et murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

## **Article 11 Division du territoire en zones**

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

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en 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 urbaines Ua, Ub, Ux et Uxl ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice 1AU et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones d'urbanisation future 1AU et 2AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

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

- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;



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

## **Article 12 Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **Article 13 Composition du règlement**

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

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

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

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

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

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

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

1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23

2 : Clôtures, haies

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

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

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

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# **I - Règles applicables à la zone Ua**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

- Les constructions à sous-destination de l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à sous-destination de commerce de gros.
- Des autres activités du secteur secondaire, les constructions à sous destinations d'industrie et d'entrepôt.

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

- Les constructions à destination et sous-destination de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, de salles d'art et spectacle, d'autres équipements recevant du public, de centres de congrès et d'exposition sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

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

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

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, réalisés en une ou plusieurs fois.

#### **Hauteur des constructions**

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>: ces constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants en ne dépassant pas de plus

de 1 m la hauteur des constructions contiguës du même alignement, tant au niveau de l'égout du toit que de la hauteur hors tout sans pouvoir dépasser 6 m à l'égout et 10 m hors tout et en tous les cas. Les constructions couvertes en terrasse ne pourront pas dépasser une hauteur hors tout de 4,5 m.

Dans le cas où la construction à édifier ne se trouve pas entre deux constructions existantes, il sera réalisé au plus le nombre de niveaux suivants : R + 1 + C. Un niveau supplémentaire peut être autorisé dans la limite de 2,3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou celle des bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain ; dans ce dernier cas, le nombre de niveaux défini ci-dessus doit être respecté en partie amont du bâtiment.

Constructions de locaux accessoires accolés ou non d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

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

### **Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

**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,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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

#### **Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

#### **Pentes des toitures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 45° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures

terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> (locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

### **Aspect des couvertures**

Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat avec une densité minimum de 20 unités au m<sup>2</sup> ou tout matériau similaire d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des locaux accessoires accolés ou non (exemple : vérandas, abris de jardin...) seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, tuile mécanique de teinte rouge vieilli, en ardoise naturelle à pose droite, en chaume, en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction existante n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection, d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux en plus de ceux précités peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les produits similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

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

### **Clôtures**

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

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

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

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

### **Espaces non imperméabilisés**

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

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

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

### **Autres constructions**

Article non réglementé.

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

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

- Les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à sous-destinations de commerce de gros, de cinéma ;
- Les constructions à sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centres de congrès.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à sous-destinations de commerce de détail et d'artisanat, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de salles d'art et spectacle, d'autres équipements recevant du public, si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

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

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

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 5 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **De plus dans toute la zone**

- Les locaux accessoires non accolés (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,0 m pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

##### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

À l'exception des locaux accessoires, les constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m<sup>2</sup> doivent être éloignées d'une distance qui ne peut être inférieure à 10 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 25 % de la superficie du terrain.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, réalisés en une ou plusieurs fois.

### **Hauteur des constructions**

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> : ces constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants en ne dépassant pas de plus de 1 m la hauteur des constructions contiguës du même alignement, tant au niveau de l'égout du toit que de la hauteur hors tout sans pouvoir dépasser 4 m à l'égout et 9 m hors tout.

Dans le cas où la construction à édifier ne se trouve pas entre deux constructions existantes, il sera réalisé au plus le nombre de niveaux suivants : R + C. Un niveau supplémentaire peut être autorisé dans la limite de 2,3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou celle des bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain ; dans ce dernier cas, le nombre de niveaux défini ci-dessus doit être respecté en partie amont du bâtiment.

Les constructions couvertes en terrasse ne pourront pas dépasser une hauteur hors tout de 4,50 m.

Constructions de locaux accessoires accolés ou non d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

Prescriptions générales

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

**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,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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

#### **Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.



### **Pentes des toitures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou en bois.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> (locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

### **Aspect des couvertures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des locaux accessoires accolés ou non (exemple : vérandas, abris de jardin...) seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte rouge vieilli, en ardoise naturelle à pose droite, en chaume, en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect. Si la construction existante n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les produits similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

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

### **Clôtures**

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

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

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

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

**Espaces non imperméabilisés**

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Constructions à destination d'habitation**

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

Construction à destination de restauration : il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec un minimum de 5 places.

**Constructions à destination autre que l'habitation et la restauration**

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

## **III - Règles applicables à la zone Ux**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques. Le secteur **Uxl** correspond à la zone d'implantation d'activités logistiques au nord-est de la commune en limite avec le hameau d'Essarts sur la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

- Les constructions à sous-destination d'hébergement ;
- Les constructions à sous-destinations d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma ;
- Les constructions à sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à sous-destination de centres de congrès.

Sont **seuls** autorisés en secteur **Uxl**, les constructions à sous destination d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- les constructions de la sous-destination logement :
  - si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées,
  - et si le logement présente une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>
  - et si le logement est inclus dans le volume à destination d'activités.

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

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

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

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

Article non réglementé.

##### **Emprise au sol des constructions**

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

##### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne dépassera pas 7 m hors tout.

La hauteur des silos n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion paysagère (plantation d'arbres de haut jet par exemple).

En secteur Uxl, la hauteur des constructions ne dépassera pas 15 m hors tout, éléments de superstructure non compris (antennes, élévateurs, cheminées ...).

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

#### **Aspect extérieur**

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

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

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

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage, défini au lexique annexé au présent règlement, et non par un plan de plantation.

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

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

En secteur Uxl, il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

## **IV - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser.

Une orientation d'aménagement et de programmation concerne chacune des parcelles de cette zone.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

1) Destinations

- Exploitation agricole et forestière

- Des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont seuls interdits :

l'industrie,  
l'entrepôt.

#### **Article 1AU 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

- Les constructions sont autorisées :
  - s'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle que définie au lexique) réalisée en une ou plusieurs tranches,
  - et si l'opération d'aménagement d'ensemble préserve les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
  - et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de la restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau sont autorisées :
  - si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus,
  - et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

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

#### **Article 1AU 4 Volumétrie et implantation des constructions**

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les opérations devront être compatibles avec les principes exposés le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'implantation des constructions devra renforcer le caractère traditionnel basé notamment, pour chaque unité foncière, sur l'implantation à l'alignement d'une partie non négligeable des constructions.

Hauteur des constructions

Les opérations devront être compatibles avec les principes exposés à l'orientation d'aménagement et de programmation.

## **Article 1AU 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur, constructions nouvelles**

Prescriptions générales

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

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, 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,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- 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.
- La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

### **Pentes des toitures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou en bois.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> (locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

### **Aspect des couvertures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des locaux accessoires accolés ou non (exemple : vérandas, abris de jardin...) seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de teinte rouge vieilli, en ardoise naturelle à pose droite, en chaume, en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect. Si la construction existante n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les produits similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

## **Article 1AU 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

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

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

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

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

#### **Espaces non imperméabilisés**

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

### **Article 1AU 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

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

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

#### **Constructions à destination de restauration :**

il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec un minimum de 5 places.

#### **Constructions à destination autre que l'habitation et la restauration**

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

## **Chapitre 3 - Équipements et réseaux**

### **Article 1AU 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les opérations devront être compatibles avec les prescriptions exposées à l'orientation d'aménagement et de programmation.



## **V - Règles applicables au secteur 2AUx**

Il s'agit d'une zone peu ou mal desservie par les réseaux qui pourra être ouverte à l'urbanisation destinée aux activités de logistiques suite à une modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Des dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera.

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

#### **Article 2AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux autorisés en zone Uxl.

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

Sont seuls autorisés les modes d'occupation ou d'utilisation du sol évoqués à l'article 2AUx.

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

#### **Article 2AUx 4 Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé

#### **Article 2AUx 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé

#### **Article 2AUx 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé

#### **Article 2AUx 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Non réglementé

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

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

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur **Ap** correspond à des parties de la commune où la protection du paysage est renforcée. Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

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

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

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole sans dépasser une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>,
  - et d'être intégrées aux constructions existantes (à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme) à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
5. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.
6. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Sont **seuls** autorisés en secteur **Ap** :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production, s'il s'agit d'annexes ou d'extensions, et s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des

espaces naturels et des paysages et sous réserve qu'elles ne nuisent pas à une activité agricole.

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

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

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Par rapport aux routes départementales

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

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

article non réglementé.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,0 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3,0 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,0 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

#### **Hauteur des constructions**

##### Constructions à destination agricole

Leur hauteur ne dépassera pas 12 m hors tout. La hauteur des silos n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion paysagère (plantation d'arbres de haut jet par exemple).

En **secteur Ap**, la hauteur des constructions ne dépassera pas 6 m hors tout.

##### Constructions à destination d'habitation

Leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout et 4 m à l'égout du toit.

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

#### **Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

##### **Prescriptions générales**

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

##### **Constructions à destination agricole**

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

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

##### **Façades**

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

Les enduits extérieurs seront de ton pierre

##### **Aspect des couvertures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas seront couvertes en tuile de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

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

##### **Abris pour animaux**

leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

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

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

#### **Clôtures ni forestières ni agricoles ni nécessaires à une infrastructure de transport :**

Sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie composée d'essences locales décrites à l'annexe jointe.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## **VII - Règles applicables à la zone N**

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs essentiellement naturels. Le secteur **Nj** correspond à des secteurs de jardin.  
Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

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

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

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

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

Sont seuls admis :

1. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
4. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.
5. Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 0,5 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m<sup>2</sup> et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.

Sont **seuls** autorisés en secteur **Nj** :

- les constructions de locaux accessoires (annexe ou extension) à destination d'habitation dont l'emprise au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>.

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

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

##### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

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

Article non réglementé

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'article 2.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout et à 7 m hors tout.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m hors tout.

En **secteur Nj**, la hauteur des constructions est limitée à 2,5 m hors tout.

## **Article N5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

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

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Constructions d'une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> (abris de jardins, serres...) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante, le verre ou matériaux similaires d'aspect.

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

### **Clôtures**

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

Dans toute la zone et ses secteurs, sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie composée d'essences locales décrites à l'annexe jointe ;

En **secteur Nj**, Les projets de constructions seront accompagnés de plantations d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

\*\*\*\*\*



# 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.

#### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

#### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

#### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

**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.

#### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

## Pignon

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

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

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

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

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

## Destination/affectation

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

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

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

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

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

### **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 torchis avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Voies**

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

### **Emprises publiques**

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

### **Accès**

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

### **Alignement**

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

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les

limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

**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 les limites séparatives. 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 (stationnement à l'air libre, charreteries ou car-port par exemple).

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

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

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

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une

hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

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

## Hauteur des constructions

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

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

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

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

L'**hébergement** est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles concernés notamment hauteur des constructions :

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

Pour l'application le cas échéant des règles d'implantation ou de clôtures :

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

## Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer... » L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

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

#### **Les clôtures :**

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

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

#### **Le défrichement :**

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

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

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

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

## **Projet de paysage**

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le

site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

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



## Annexe 2

### Liste d'essences pour constituer des haies

#### taillées

<b>Charme</b> (feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin.
<b>Troène</b> (feuillage persistant),	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée.
<b>If</b> (feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , 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 tontes par an
<b>Aubépine</b> (feuillage caduc)	Plante épineuse formant des haies impénétrables, donnant fleurs parfumées et fruits attractifs pour les oiseaux.
<b>Érable champêtre</b> (caduc)	Plante assez vigoureuse qui nécessite 3 à 4 tontes dans la saison, résistance parfaite au sec, belle couleur automnale.
<b>Houx</b> (feuillage persistant)	<i>Ilex aquifolium</i> , très bien adapté pour former des haies impénétrables à pousse raisonnable, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, des variétés à feuillage panaché sont disponibles, préfère des sols légèrement acides à des sols calcaires, se plaît néanmoins partout, pieds femelles portant des fruits attractifs pour les oiseaux.