

Commune de  
**La Hauteville**

Yvelines  
Place du Village - 78113 La Hauteville - Tél : 01.34.85.02.06

## Plan Local d'Urbanisme



### REGLEMENT

**4**

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 6 septembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 19 février 2016
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 15 juin au 15 juillet 2016
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 octobre 2016

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 18 octobre 2016

approuvant  
l'élaboration du  
plan local d'urbanisme  
de la commune de La Hauteville

Le Maire,

PHASE :

Approbation



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

Commune de

# **La Hauteville**

Yvelines

## **Plan Local d'Urbanisme**

**Règlement**

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue .....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE III – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>15</b>
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>19</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>24</b>

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -**

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

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

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

#### **Article R. 111-2**

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

#### **Article R. 111-4**

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

#### **Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R. 111-21**

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

### **ARTICLE 3 - REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU**

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

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

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

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

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

### **Lotissements et autres opérations (article R.123-10-1)**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **Constructions et éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**

Les éléments identifiés au titre du patrimoine et des paysages aux documents graphiques font l'objet de mesures de protection.

Toute modification ou suppression des éléments bâtis doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 ; leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

### **Espaces boisés classés (EBC) :**

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

Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

### **Zones de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares générées par le SDRIF**

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts

- En dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur les critères suivants :
  - La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
  - Le relief,
  - L'exposition par rapport au soleil et les vues,
  - L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
  - Et en cas d'extension d'une construction existante :
    - L'orientation de cette construction

- La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante.

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

#### **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en trois catégories de zones :

- Les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua et Ue
- La zone agricole désignée par l'indice A,
- La zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs secteur Ne et N\*.

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

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 15 articles :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites  
 Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières  
 Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public  
 Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement  
 Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles  
 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
 Article 9 : Emprise au sol des constructions  
 Article 10 : Hauteur maximale des constructions  
 Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords  
 Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement  
 Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations  
 Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales  
 Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### **ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond aux secteurs bâtis. Elle regroupe l'ensemble des fonctions du bourg ou du hameau de l'Épinette.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

#### **Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- Les parcs d'attraction installés à titre permanent,
- Les terrains de camping, de caravaning et de résidences mobiles de loisirs, et l'installation de caravanes, selon les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public.

#### **Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Dans les parties de la zone recouverte par des éléments paysagers identifiés au document graphique, seuls sont autorisés par terrain :
  - un abri de jardin à condition que sa surface de plancher soit inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>,
  - une serre à condition que sa surface de plancher soit inférieure à 20m<sup>2</sup>,
  - une piscine couverte et non couverte à condition que son emprise au sol soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

#### **Article Ua3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### 3.1- Accès

*Définition* : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### 3.2- Voirie

***Définition :** Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

### **Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### 4.1- Eau potable

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

#### 4.2- Assainissement

##### 4.2.1- Eaux usées

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

##### 4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

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

Les branchements privés doivent être enterrés.

### **Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.



### **Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En fonction des indications portées au document graphique, les constructions doivent :

- soient être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer,
- soient être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Dans tous les cas, les constructions principales ne pourront être implantées au-delà d'une limite située à 30 m des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Au-delà d'une limite située à 30 m des voies publiques, l'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dans les dix ans qui suivent le sinistre,
- à l'extension ou la surélévation des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

### **Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à 4 m.

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

### **Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions principales doivent être éloignées les unes des autres par une marge d'isolement d'au moins 6 mètres.

### **Article Ua9 : Emprise au sol des constructions**

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

### **Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 4,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **Article Ua11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1- Généralités**

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

### **11.2 - Toitures et couvertures**

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Pour les extensions et les constructions annexes, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes sont autorisés.

Les constructions principales doivent être couvertes en tuiles ou en ardoises, ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Toutefois, l'utilisation de chaume, de zinc ou de cuivre est autorisée.

### **11.3 - Façades**

Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents.

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

### **11.4 - Clôtures**

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées ou reconstituées à l'identique (hauteur, traitement de façades, aspects).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2 mètres avec une tolérance de 0,5 m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines ;
- les murs à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations*».

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur* ».

**Article Ua12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article Ua13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

En dehors des surfaces construites et des aires de stationnement, les surfaces libres devront être traitées en espace vert.

Les espaces verts seront plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site.

Les haies, bosquets et arbres identifiés comme éléments paysagers d'intérêt au titre de l'article L. 123.1.5 III al.2 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus.

Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification sont autorisés; ces dernières pourront être subordonnées à des plantations nouvelles au moins aussi importantes en termes qualitatif et quantitatif.

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

**Article Ua14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposés au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

**Ua15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

## CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue se voit destinée prioritairement aux équipements.

### **Article Ue1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public.

### **Article Ue2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,

### **Article Ue3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1- Accès**

*Définition* : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **3.2- Voirie**

*Définition* : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

#### **Article Ue4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **4.1- Eau potable**

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

##### **4.2- Assainissement**

###### **4.2.1- Eaux usées**

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

###### **4.2.2- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **Article Ue5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

#### **Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 m.

#### **Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article Ue9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale du terrain.

## **Article Ue10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **Article Ue11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 - Généralités**

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

### **11.2 - Toitures et couvertures**

Les toitures des constructions doivent comporter :

- au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. En cas d'extension, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes peuvent être autorisés,
- une ou plusieurs terrasses.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

### **11.3 - Façades**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

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

### **11.4 - Clôtures**

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées ou reconstituées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

**Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :**

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2 mètres avec une tolérance de 0,5 m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines ;
- les murs à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations* ».

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».*

**Article Ue12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article Ue13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

En dehors des surfaces construites et des aires de stationnement, les surfaces libres devront être traitées en espace vert.

Les espaces verts seront plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site.

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

**Article Ue14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques à hautes performances énergétiques,...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposés au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

**Ue15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

## TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE III – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises

#### **Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

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

#### **Article A2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

- les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### **Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### 3.1- Accès

*Définition* : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

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

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

##### 3.2- Voirie

*Définition* : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.



Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

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

#### **Article A4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **4.1- Eau potable**

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

##### **4.2- Assainissement**

###### **4.2.1- Eaux usées**

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

###### **4.2.2- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article A9 : Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article A10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 8 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

## **Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1- Généralités**

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

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

En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.

### **11.2- Façades et toitures**

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitation doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Pour les extensions et les constructions annexes, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes sont autorisés.

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent être couvertes en tuiles ou en ardoises, ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Toutefois, l'utilisation de chaume, de zinc ou de cuivre est autorisée.

Les toitures des constructions agricoles et d'activités doivent présenter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 10°.

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

## **Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

## **Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abris pour animaux autorisés doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Les espaces verts seront plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site.

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

**Article A14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques, à hautes performances énergétiques...), les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposés au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

**Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

## TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE IV - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

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

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite un secteur répondant à une vocation spécifique :

Le secteur Ne correspond au cimetière et au plateau sportif

Le secteur N\* correspond aux écarts à vocation résidentielle située en zone naturelle.

#### **Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

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

#### **Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

En zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, qu'ils soient construits en bois et qu'ils s'insèrent discrètement dans le site.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**En secteur Ne**, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

**En secteur N\***, ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans la lisière de 50 m induite par la présence du massif forestier de plus de 100 hectares, ces extensions devront être réalisées du côté opposé au massif forestier.

### **Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1- Accès**

*Définition* : Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **3.2- Voirie**

*Définition* : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

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

### **Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1- Eau potable**

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

#### **4.2- Assainissement**

##### **4.2.1- Eaux usées**

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

##### **4.2.2- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

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

Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies.

#### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

#### **Article N9 : Emprise au sol des constructions**

En secteur N\*, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article N10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 4,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

#### **Article N11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### 11.1- Généralités

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

### 11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Pour les extensions et les constructions annexes, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes sont autorisés.

Les constructions principales doivent être couvertes en tuiles ou en ardoises, ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Toutefois, l'utilisation de chaume, de zinc ou de cuivre est autorisée.

### 11.3 - Façades

Pour les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents.

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

### 11.4 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées ou reconstituées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2 mètres avec une tolérance de 0,5 m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines ;
- les murs à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- les grillages souples d'une hauteur maximum de 2 mètres.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations* ».

*Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».*

### **Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

### **Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces verts seront plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site.

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

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Article N14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

**Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé



## LEXIQUE

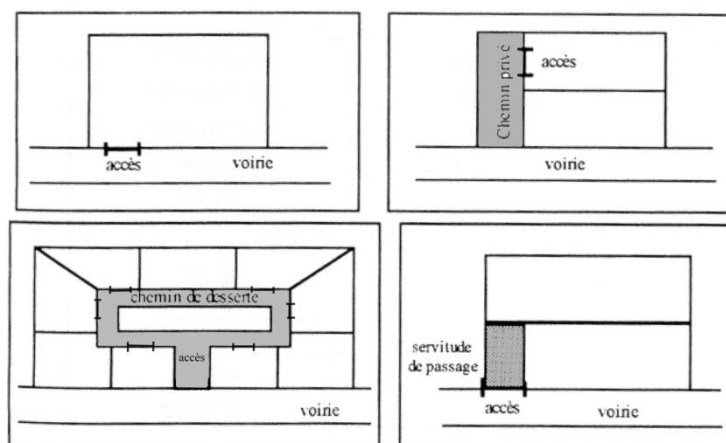
### Abri de jardin :

Petite construction annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



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

### Activités relevant du régime agricole :

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

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

### Il s'agit (à titre d'information):

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

Le seuil d'activité : Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

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

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

#### **Alignement :**

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. 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. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

#### **Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale. Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

#### **Axe de la voie :**

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

#### **Bardage :**

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

#### **Chambres d'hôtes :**

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

#### **Construction principale :**

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

#### **Egout du toit :**

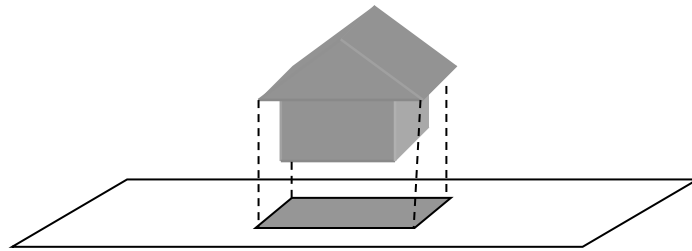
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

#### **Emprise au sol**

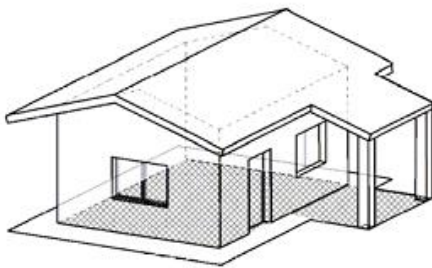
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

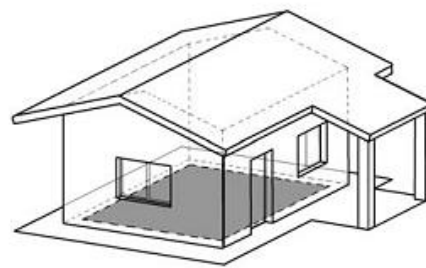
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



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



*Emprise au sol*



*surface de plancher*

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

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.

#### **Equipements collectifs :**

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

#### **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

#### **Gîte rural :**

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

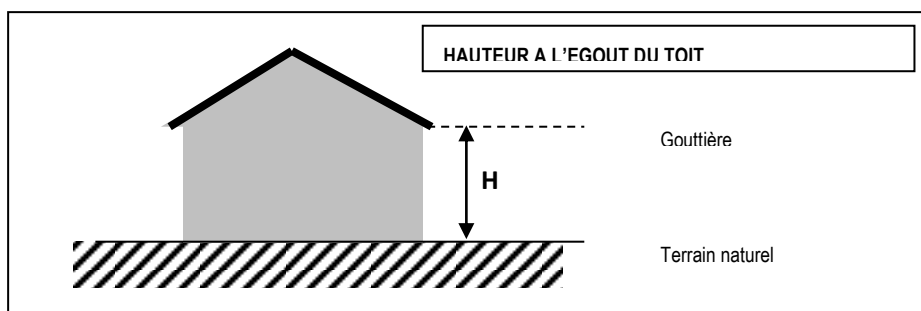
- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.

- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

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

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

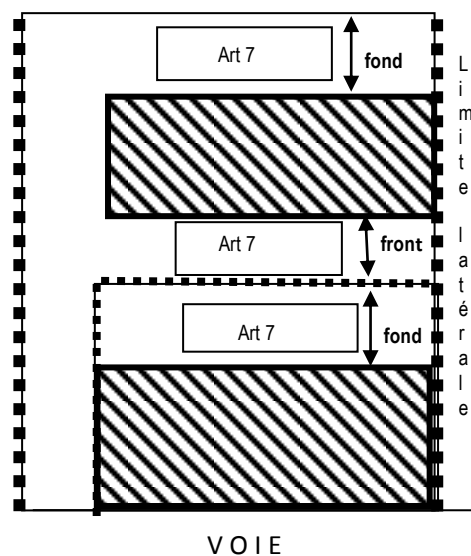


### Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

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

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



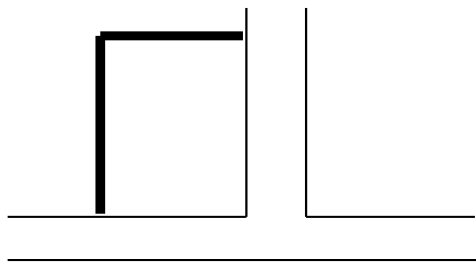


Fig 1

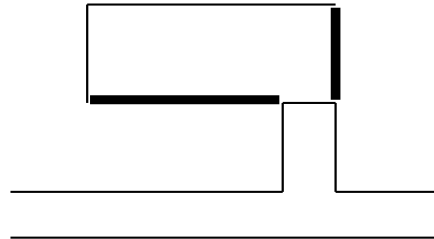


Fig 2

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

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

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

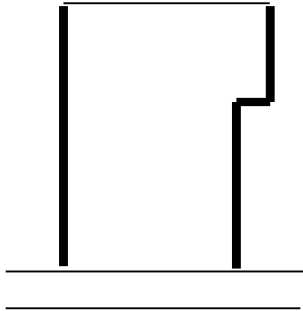


Fig 3

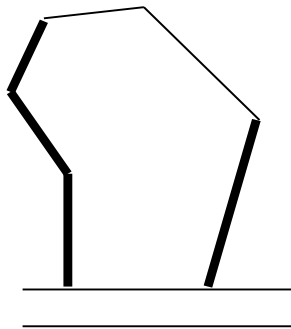


Fig 4

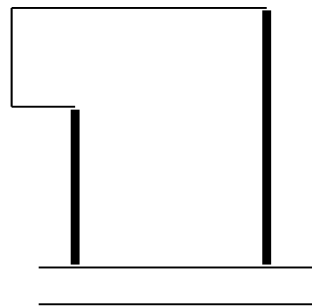


Fig 5

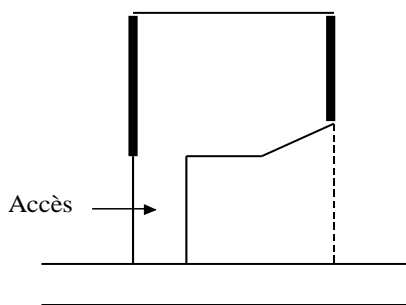


Fig 6

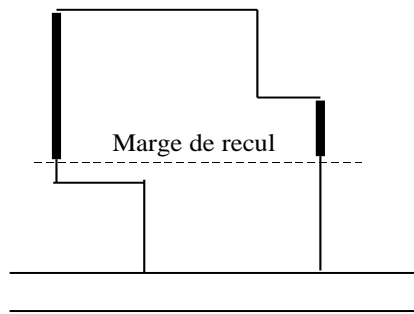


Fig 7

### Mitoyenneté :

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

**Modénature :**

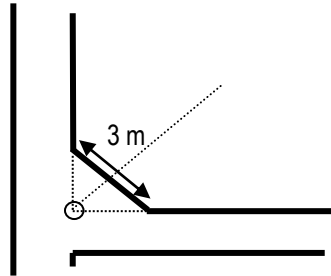
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Pan coupé :**

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

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

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

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Sous-sol :**

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

**Surface de plancher**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie ou Voirie :**

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

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.