

Commune de
La Forêt-le-Roi
Département de l'Essonne

2, route d'Etampes - 91410 La Forêt-le-Roi - Tél : 01 64 95 71 22 - Courriel : laforetleroi@wanadoo.fr

Révision du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- Prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme le 28 septembre 2023
- Arrêt du projet le 7 juillet 2025
- Dossier soumis à enquête publique du 20 octobre au 19 novembre 2025
- Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29 janvier 2026

PHASE :

Approbation



4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal
du 29 janvier 2026
approuvant la révision
du plan local
d'urbanisme de la
commune
de La Forêt-le-Roi
Le Maire,

SOMMAIRE

Table des matières

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	7
LEXIQUE	8
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	23
A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	23
B. DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	23
C. ADAPTATIONS ET DEROGATIONS.....	26
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	26
LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES	26
LES ADAPTATIONS MINEURES.....	26
L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPÉES	26
LES CARAVANES	26
LES DEROGATIONS	27
D. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	28
LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U ».....	28
LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »	28
LES ZONES AGRICOLE DITES « ZONES A »	29
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES « ZONES N ».....	29
E. CONTENU ET ORGANISATION DU REGLEMENT	30
ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	30
ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE 3 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	30
ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	30
ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	30
ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
F. CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	31
G. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX.....	31
PERMIS DE CONSTRUIRE	31
DECLARATION PREALABLE	32
PERMIS DE DEMOLIR.....	32
EDIFICATION DE CLOTURES.....	32

TRAVAUX SUR BATI EXISTANT NON CONFORME.....	33
RECONSTRUCTION D’UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS.....	33
TRAVAUX AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	33
H. PRESCRIPTIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE.....	34
ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET/OU PAYSAGER À PRÉSERVER	34
ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI A PROTÉGER.....	35
EMPLACEMENTS RESERVES	36
ESPACES BOISES CLASSES.....	36
SECTEURS D’OAP (liste dans la partie dédiée aux OAP).....	36
ZONES HUMIDES	37
AUTRES ZONES SOUMISES À UN RISQUE.....	37
OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D’INTERET COLLECTIF	38
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	39
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITES.....	40
2. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	41
2.1 IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE	41
2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER	41
2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	41
2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	42
2.5 EMPRISE AU SOL.....	42
2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	42
2.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES.....	42
3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	43
3.1 ARCHITECTURE ET INTÉGRATION	43
3.2 TOITURES.....	43
3.3 FAÇADES	43
3.4 CLOTURES	44
3.5 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	44
4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS....	45
4.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE.....	45
4.2 PLANTATIONS	45
4.3 GESTION DES DÉCHETS.....	45
5. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES	46
6. STATIONNEMENT DES CYCLES.....	48

7.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	49
7.1	ACCES.....	49
7.2	VOIRIE	49
8.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	50
8.1	ADDUCTION D'EAU POTABLE.....	50
8.2	ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	50
8.3	GESTION DES EAUX PLUVIALES	50
8.4	RESEAUX D'ENERGIE	50
8.5	COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	51
	TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	52
	LA ZONE Ua	52
	Ua ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	52
	Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	54
	Ua ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	55
	Ua ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	59
	Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	59
	Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	59
	Ua ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	59
	LA ZONE Ub.....	60
	Ub ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	60
	Ub ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	61
	Ub ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	62
	Ub ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	65
	Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	66
	Ub ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	66
	Ub ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	66
	LA ZONE Ux	67
	Ux ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	67
	Ux ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	68
	Ux ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	69
	Ux ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	70
	Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	71
	Ux ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	71

Ux ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	71
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	72
LA ZONE AU.....	72
AU ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	73
AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
AU ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	77
AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	78
AU ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	78
AU ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	78
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	79
LA ZONE A	79
A ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	79
A ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	81
A ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	82
A ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	83
A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	84
A ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	84
A ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	84
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	85
LA ZONE N.....	85
N ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	85
N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	86
N ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	87
N ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	88
N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	88
N ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	88
N ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	88
LA ZONE Ne.....	89
La zone Ne correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés à des fins d'intérêt général, à protéger en raison de la qualité du site.....	89
Ne ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	89
Ne ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	90
Ne ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	91

Ne ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	92
Ne ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	92
Ne ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	92
Ne ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	92
ANNEXES.....	93
CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE	93
CONDITION 1.....	93
CONDITION 2.....	93
CONDITION 3.....	93

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone ;
- Je me reporte aux dispositions générales et communes du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Je consulte les Annexes.

Le présent règlement est divisé en 6 titres :

TITRE I _ Dispositions générales

TITRE II _ Dispositions communes à toutes les zones

TITRE III _ Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE IV _ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE V _ Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE VI _ Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à faciliter la compréhension de l'application de la règle.

Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique, figurant au chapitre suivant du présent règlement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Annexes, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (document écrit et graphique)
- Les contraintes
- Les annexes sanitaires

LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe*

ACCES

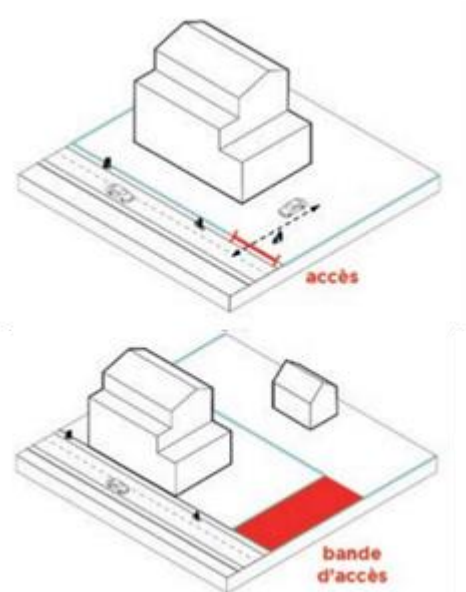
L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors-tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

ACTIVITE ACCESSOIRE

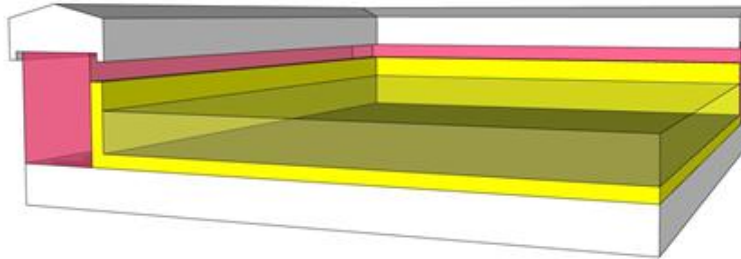
Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.



ACROTERE

L'acrotère est le prolongement vertical d'une façade au niveau d'une toiture terrasse.

L'acrotère (en rouge) est souvent constitué d'un muret situé en bordure de toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité (en jaune) et se situe le plus souvent au dernier niveau de la construction.

**ACTIVITE DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE**

Voir « Destinations et sous-destinations »

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

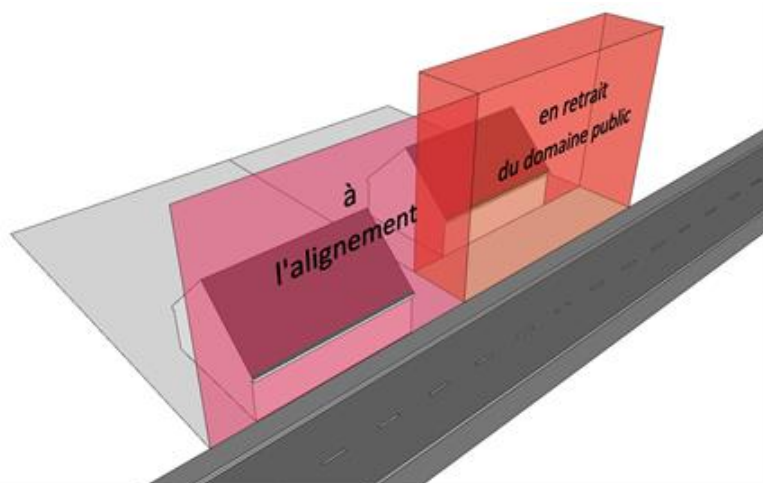
Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

AIRE DE STATIONNEMENT

Au sens du présent règlement, l'aire de stationnement est constituée des places de stationnement et des accès et circulations liées.

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.



ALIGNEMENT D'ARBRES

Groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement ou une voie.

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. 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. Exemple : réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, etc.



Annexe accolée



Annexe séparée

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

Voir « Destinations et sous-destinations ».

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Voir « Destinations et sous-destinations ».

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Voir « Destinations et sous-destinations ».

ATTIQUE

Le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins des façades.

BATIMENT

Construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

BUREAU

Voir « Destinations et sous-destinations ».

BIOCLIMATIQUE

Les projets de constructions, d'installations et d'aménagements bioclimatiques ont pour objectif de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement (implantations et orientations optimales, sobriété et performance énergétique, préservation des composantes végétales, amélioration du confort de vie...).

Il convient par exemple de privilégier l'exposition de la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (généralement Sud).

CENTRE DES CONGRES ET D'EXPOSITION

Voir « Destinations et sous-destinations ».

CINEMA

Voir « Destinations et sous-destinations ».

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES

Voir « Destinations et sous-destinations ».

COMMERCE DE GROS

Voir « Destinations et sous-destinations ».

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION CONTIGÜE

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

CONTINUITE VISUELLE BATIE

Permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement*, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes*, murs ou murets*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci.

Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

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. Une construction est considérée comme légalement construite si elle a été édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

DEMOLITION

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont les suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière** : la destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière :
 - o La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime
 Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».
 La circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent servir à d'autres activités, notamment de production d'énergie (par exemple : méthaniseurs), n'est pas de nature à leur retirer le caractère de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que ces activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations en cause.
 - o La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, les maisons forestières et les scieries.
- **Habitation** : la destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - o Logement, hébergement :
 - La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
 La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
 Relèvent de cette sous-destination mais ne créent pas de logement supplémentaire au sens du présent règlement :
 - les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est à dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Hébergement étudiant et hébergement pour personnes âgées : voir compléments de définitions ci-après.
- **Commerce et activité de service** : la destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma :
 - La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
 - La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
 - La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
 - La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
 - La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
 - La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public :
 - La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues

spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
 - La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE** : la destination de construction « AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE » comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne :
- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
 - La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Voir « Destinations et sous-destinations ».

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Voir « Destinations et sous-destinations ».

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, ainsi que les constructions funéraires (monuments funéraires, équipements cinéraires, colombariums, etc.).

EMPRISE PUBLIQUE

Espace extérieur ouvert au public qui ne répond pas à la notion de voie publique (exemples : voies ferrées, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.) ni d'équipement public.

ENTREPOT

Voir « Destinations et sous-destinations ».

ESPACE LIBRE

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les surfaces de pleine terre* sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...). Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres*.

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

Voir « Destinations et sous-destinations ».

EXPLOITATION AGRICOLE

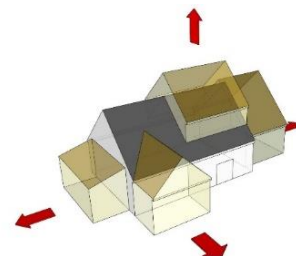
Voir « Destinations et sous-destinations ».

EXPLOITATION FORESTIERE

Voir « Destinations et sous-destinations ».

EXTENSION

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.



L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

EXTENSION MESUREE

Toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol* nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

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.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

GARDIENNAGE

Construction à usage exclusif de gardiennage : local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

HABITATION

Voir « Destinations et sous-destinations ».

HAIE

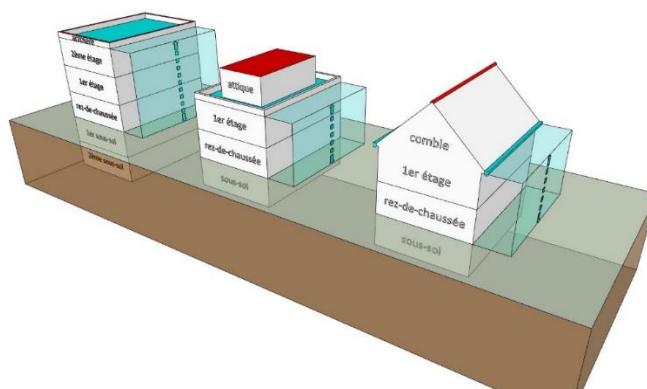
Ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Hauteur à l'égout de toit

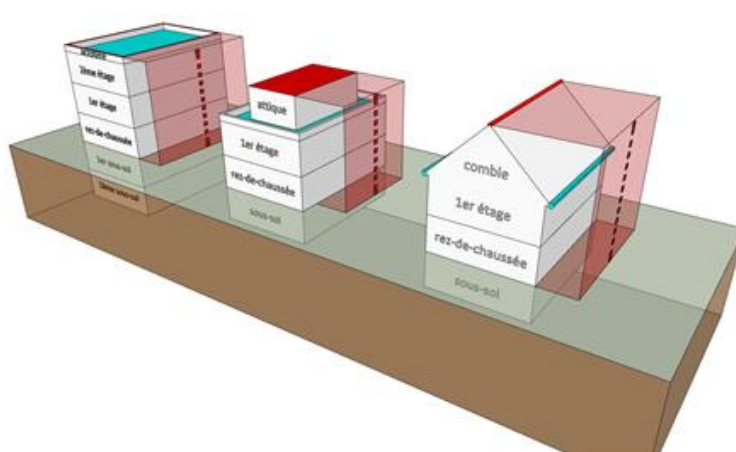
La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



■ égoût du toit

Hauteur au faitage

La hauteur au faitage correspond au point le plus haut à prendre comme référence ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



■ Faitage

HEBERGEMENT

Voir « Destinations et sous-destinations ».

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE

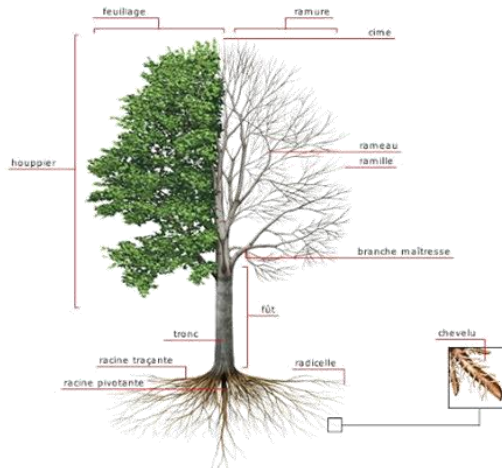
Voir « Destinations et sous-destinations ».

HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES

Au sens du présent règlement, l'hébergement pour personnes âgées recouvre, en référence à l'article L.312-1 I. 6° du code de la construction et de l'habitation, les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale. Il s'agit des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences autonomie, des résidences personnes âgées, etc.

HOUPPIER

Ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage), à l'exception de la base du tronc.



IMPASSE

Voir « voie en impasse ».

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les façades sont les éléments à considérer pour définir l'implantation de la construction. Les débords et surplombs par rapport au nu de la façade (ex : balcons, ...) ne sont pas comptabilisés.

Dans le cas d'une façade inclinée, l'élément pris en compte pour déterminer l'implantation de la construction est le nu de la façade au point le plus saillant.

Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite.

INDUSTRIE

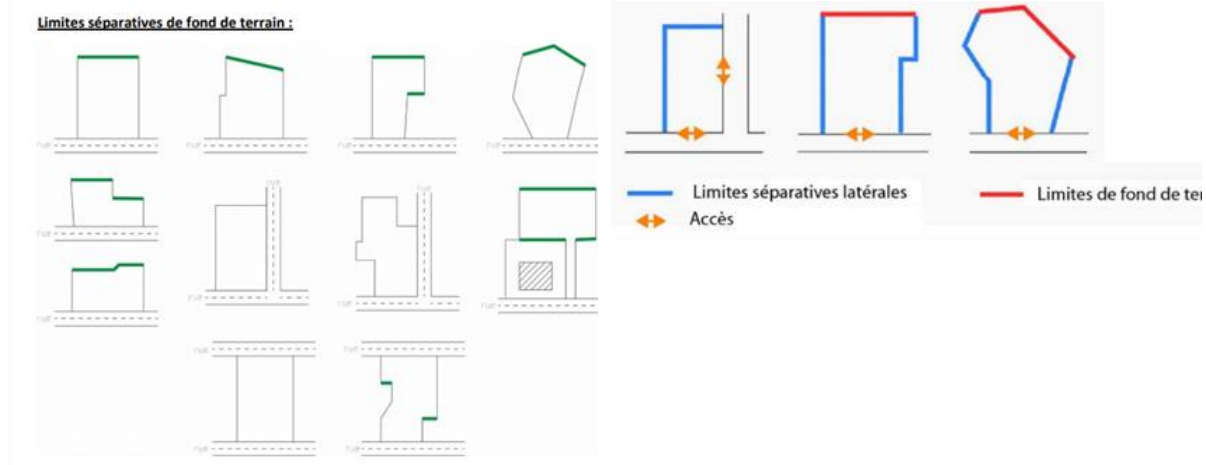
Voir « Destinations et sous-destinations ».

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

LIMITES SEPARATIVES

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.



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 principale.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

Voir « Destinations et sous-destinations ».

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

Voir « Destinations et sous-destinations ».

LOGEMENT

Voir « Destinations et sous-destinations ».

MARGE DE REcul

Espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement*, dont la distance est fixée par les règles de l'article 2. Elle est définie par la ligne de recul minimum à partir de laquelle les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

MARGE DE RETRAIT

Espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative*, dont la distance est fixée par les règles de l'article 2.

MURET

Petit mur bas maçonné.

MUR PIGNON

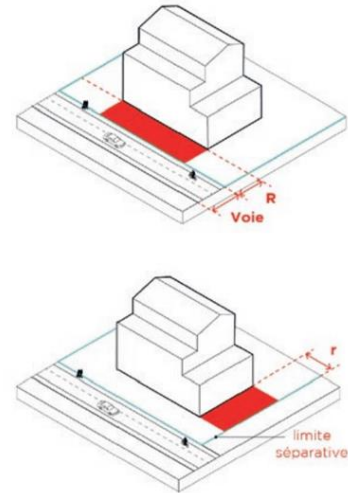
Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture. Le mur pignon est reconnaissable par sa forme supérieure qui se termine souvent en triangle appelée pointe de pignon.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un aménagement global et cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble*, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement* du stationnement.



PARCELLE DESSERVIE

Parcelle bordant le domaine public ; ledit domaine public étant lui-même équipé d'un réseau collecteur public, ou d'un réseau mis en place par un aménageur public ou privé, susceptible d'être pris en gestion par la collectivité.

PARCELLE RACCORDEE

Certaines constructions peuvent être raccordées au réseau public (à titre privé : raccordement via fonds privatif, servitude sur fonds voisin, etc.), bien que la parcelle ne soit pas directement desservie.

PLEINE TERRE

Voir « espace de pleine terre ».

RECU

Le recul est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.

RESTAURATION

Voir « Destinations et sous-destinations ».

REJETEMENT PERMEABLE POUR LE STATIONNEMENT

Notion utilisée uniquement pour l'application des règles de stationnement : revêtement perméable pour l'air et pour l'eau.

À titre d'illustration, les matériaux perméables peuvent être de différents types :

- Enherbé : mélange de terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, etc.
- Sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation, etc.
- Pavage réalisé sur lit de sable.
- Etc.

SAILLIES

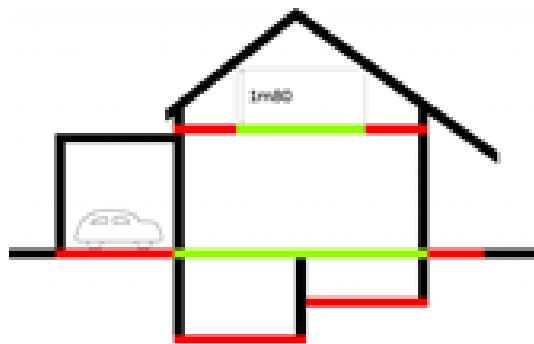
Le terme saillie désigne dans le présent règlement une avance au-delà du « nu » des murs telle que les balcons, terrasses et loggias. Les modénatures, ornements ou moulures, tels que pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches ou appuis ne sont pas considérés comme des saillies.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

Voir « Destinations et sous-destinations ».

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.



■ Surface à prendre en compte.

■ Surface à ne pas prendre en compte.

TERRAIN NATUREL

Point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas, le point moyen de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

VERANDA

Galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

VOIE EN IMPASSE

Voie sans issue dont l'entrée et la sortie se font par le même point. La longueur de la voie en impasse se calcule à partir de l'axe de la voie de desserte au niveau du point d'entrée jusqu'au point qui a la distance la plus longue à parcourir. Le retournement aisé des véhicules dans la partie terminale peut prendre la forme d'une impasse en boucle ou d'une impasse avec aire de retournement. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul de la longueur de l'impasse. L'aire de retournement s'entend comme un espace ouvert permettant les manœuvres de retournement des véhicules ; outre ces espaces dédiés aux circulations, elle peut comprendre également des espaces complémentaires (stationnement, espaces verts, etc.) ne gênant pas les manœuvres des véhicules, en particulier les véhicules de service (pompiers, collecte des déchets, etc.). L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte de déchets ménagers, etc.).

VOIE PUBLIQUE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (public ou privé) ou sa fonction (voie piétonne, voie cycliste, route, chemin, etc.), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

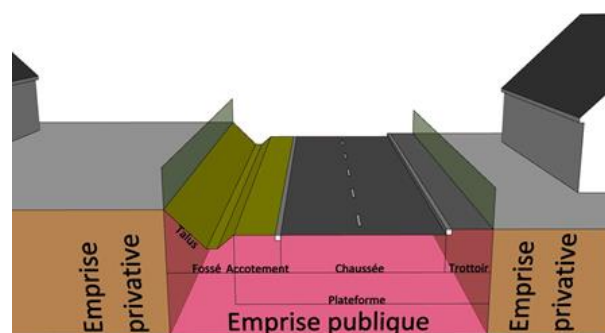
Elle peut être en impasse.

Cas spécifiques :

- Constituent des voies publiques : Les voies à circulation automobile réglementée, telles les voies piétonnes ouvertes à la circulation réglementée des seuls riverains ou personnes autorisées (par exemple plateau piétonnier) ;

Ne constituent pas des voies publiques :

- Les voies destinées à l'accès des véhicules de secours / pompiers / services et livraisons, sans circulation automobile du public ;
- Les voies privées, destinées à ne desservir qu'une seule propriété.



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Forêt le Roi.

Le règlement comprend tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

B. DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111- 19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-2 : 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 R111-4 : 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 R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher 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 telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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 R111-27 : 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.

Articles R111-31 à R.111-50 : Dispositions relatives aux camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Article R111-51 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

c. ADAPTATIONS ET DEROGATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Aux règles du présent Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. À ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le Plan Local d'Urbanisme.

LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code Civil, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Rural, du Code de la Santé Publique, du Code du Patrimoine et du Règlement Sanitaire Départemental.

LES ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux décrets du 24 décembre 2015 et du 21 août 2019 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

LES CARAVANES

Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du Code forestier.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

LES DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

LES EXHAUSSEMENTS ET LES AFFOUILLEMENT DE SOL

Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de constructions, installations ou aménagements autorisés par le présent règlement, de constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Ils ne doivent ni altérer le relief naturel de manière significative, ni compromettre la stabilité des terrains, ni modifier les conditions d'écoulement des eaux pluviales ou superficielles.

Tout projet pourra être refusé ou faire l'objet de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité, à la salubrité ou au caractère des lieux avoisinants.

D. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

- Article R151-18 du Code de l'urbanisme

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines sont les suivantes :

- La zone **Ua** correspond au centre du village caractérisé par un tissu urbain ancien dense et des implantations généralement le long de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Elle définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.
- La zone **Ub** correspond aux extensions de tissu pavillonnaire récent du village et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel peuvent s'intégrer des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.
- La zone **Ux** définit les secteurs d'activités de la commune

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

- Article R151-20 du Code de l'urbanisme

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- La zone **1AU** correspond aux secteurs d'extension ou de renouvellement à dominante habitat à court terme.

LES ZONES AGRICOLE DITES « ZONES A »

- **Article R151-22 du Code de l'Urbanisme**

La zone agricole correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

- La zone **A**, correspond à la zone agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES « ZONES N »

- **Article R151-24 du Code de l'urbanisme**

La zone naturelle et forestière correspond à des « secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*
- La zone **N**, correspond à la zone naturelle
- La zone **Ne**, correspond aux terrains aménagés pour des équipements publics.

E. CONTENU ET ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

Les définitions retenues des destinations et sous destinations sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (dito LEXIQUE).

ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 3 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation, à la protection des continuités écologiques et à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux roues.

ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il définit les obligations en matière de desserte par les voies.

ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il définit les obligations en matière de desserte par les réseaux.

F. CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont opposables à « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

G. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le dossier de demande de permis de construire doit impérativement comprendre un plan permettant de connaître la situation du terrain recevant la construction à l'intérieur de la commune et une présentation du projet architectural. Cette présentation est primordiale pour évaluer la régularité du projet par rapport à ce présent règlement.

Quelques éléments de présentation du projet architectural sont précisés ci-dessous. La présentation du projet architectural doit comprendre :

- Un plan de masse des constructions à modifier ou à édifier,
- Le plan des façades et des toitures,
- Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain,
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinante et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.
- Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.
- Une notice précisant :
 - o 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
 - o 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet
 - L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé,
 - L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
 - Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
 - Les matériaux et les couleurs des constructions ;
 - Le traitement des espaces libres, notamment des plantations à conserver ou à créer ;

- L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

DECLARATION PREALABLE

Sont soumis à déclaration préalable :

- Les divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées ;
- L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les défrichements des terrains boisés non classés.

Pour toute autorisation d'urbanisme se situant dans un rayon de 100 m en abord de ligne électrique, il est obligatoire de contacter RTE (application des procédures DT/DICT via le guichet unique : <http://www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr>).

PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme, doivent également être précédés d'un permis de démolir les travaux de démolition d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable classé (article L.631-1 du Code du patrimoine),
- Située dans les abords des monuments historiques (article L.621-30 du Code du patrimoine),
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière (article L.313-4 du Code de l'urbanisme),
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement (article L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement),
- Identifiée comme devant être protégée par le présent plan local d'urbanisme (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme).

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire doit être conforme aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

TRAVAUX SUR BATI EXISTANT NON CONFORME

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TRAVAUX AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Tous travaux sur les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du Code du patrimoine sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

H. PRESCRIPTIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET/OU PAYSAGER À PRÉSERVER

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de paysage identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

A cet effet, le conseil régional a édité un guide « plantons local en Ile-de-France » proposant une palette végétale adaptée au contexte et au climat francilien.

https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrkNTiB_mxpPVYA8iaPAwx.;_ylu=Y29sbwMEcG9zAzEEdnRpZA-NEMjk3MzYtR1NLSU4tRIltQ18xBHNlYwNzcg--/RV=2/RE=1768779522/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.arb-idf.fr%2fnos-travaux%2fpublications%2fplantons-local-en-ile-de-france-2019%2f/RK=2/RS=dgoGvqCIMQwvFqS2XfsG_Jt6awo-

Espaces de paysage, espaces naturels et boisements

Les espaces naturels, parcs et boisements identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels.
- Travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques.
- Travaux de lutte contre les risques naturels.
- Ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

Toute intervention portant sur les éléments identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m de ces mêmes éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

Coupe des espaces boisés

Les éléments boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, vise à conserver la valeur environnementale de ces espaces, nécessaires à la circulation des espaces animales au sein de la trame verte, telle qu'envisagée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à cette thématique.

Les coupes rases de ces boisements sont **interdites**.

Pour les parcelles boisées dont la surface totale et cumulée est inférieure à **1 hectare**

- Pour les taillis : la coupe maximale autorisée est fixée à 25% des taillis et ce, tous les 6 ans.
- Pour les futaies : la coupe maximale autorisée est fixée à 10% des arbres et ce, tous les 10 ans.
- Pour les taillis sous futaies : dito prescriptions précédentes.

Pour les parcelles boisées dont la surface totale et cumulée est supérieure à **1 hectare**

- Pour les taillis : la coupe maximale autorisée est fixée à 20% des taillis et ce, tous les 6 ans.
- Pour les futaies : la coupe maximale autorisée est fixée à 10% des arbres et ce, tous les 10 ans.
- Pour les taillis sous futaies : dito prescriptions précédentes.

Pour les parcelles les parcelles boisées dont la surface totale et cumulée est supérieure à 5 hectares : dans l'exploitation, il conviendra de conserver un rideau extérieur boisé à l'échelle de la parcelle sur une largeur de 10 mètres.

Toutes ces coupes et abattages seront soumis à autorisation préalable ce qui permettra de s'assurer de l'application de ces prescriptions.

Défrichement

Selon au Code forestier, nul ne peut défricher ses bois et forêt sans autorisation. On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire directement ou indirectement l'état boisé du terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Toutefois, conformément à l'arrêté préfectoral du 02 juin 2003, il **n'est pas nécessaire** de demander une autorisation de défrichement pour les massifs forestiers de **moins d'1 hectare**.

ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments du patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine.

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments ou encore pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.
- Les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) sont proscrites sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportés en annexe du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

- Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dangereux, chablis ou morts.

Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes : -

- ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de ligne électrique, il est obligatoire de contacter RTE pour toute demande de coupe ou abattage d'arbres ou de taillis (application des procédures DT/DICT via le guichet unique : <http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr>).

SECTEURS D'OAP (liste dans la partie dédiée aux OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Dans le cadre du présent PLU, les OAP sont à la fois « sectorielles » et thématiques.

Les OAP « sectorielles » définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique.

Les OAP « thématiques » s'appliquent à la mise en valeur et à la prise en considération des certains anciens bâtiments agricoles et des éléments participants à la trame verte et bleue de la commune.

ZONES HUMIDES

Zones humides présumées :

Les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'État « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Éviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 110-1 du Code de l'environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement qui préconise que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées.

Zones humides avérées après vérification :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces indigènes) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

AUTRES ZONES SOUMISES À UN RISQUE

Risque retrait-gonflement des argiles :

Dans les zones concernées par ces risques (accessible au lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr>), le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Isolement acoustique des bâtiments en abord des voies de transport terrestre :

En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexes informatives. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Sont autorisées sur l'ensemble du territoire :

- les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la réalisation de constructions, installations ou aménagements autorisés par le présent règlement et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages du réseau de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme) et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R.151-28 du même code). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages doivent être autorisés pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

EVALUATION DES SOLS

Tout projet de construction, d'aménagement, de changement de destination, de démolition ou de réhabilitation, susceptible de modifier l'état des sols ou les usages existants, doit être précédé d'une évaluation préalable de la qualité des sols.

Cette évaluation vise à identifier la nature des sols, leur portance, leur perméabilité, ainsi que la présence éventuelle de pollutions ou de contraintes géotechniques susceptibles de porter atteinte à la santé publique, à l'environnement, à la sécurité des personnes ou à la pérennité des constructions.

Lorsque le terrain est situé sur un site ou dans un secteur à enjeux particuliers (anciens sites d'activités, remblais, zones potentiellement polluées, secteurs soumis à aléas naturels ou à contraintes hydrogéologiques), des investigations adaptées (études de sols, diagnostics de pollution, études géotechniques ou hydrauliques) peuvent être exigées.

Les conclusions de ces études doivent être prises en compte dans la conception du projet, notamment pour déterminer les modalités de construction, de gestion des terres excavées, de traitement des pollutions éventuelles et de protection des milieux.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Les règles formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones du présent règlement, sauf indication contraire.

Dans le cas où le projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ce projet doit être compatible avec ces orientations.

En outre, dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

Sauf disposition contraire, 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 PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

L'article 1 de chaque zone précise :

- **V** : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- **V*** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions ;
- **X** : les destinations et sous-destinations interdites ;

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtel et hébergement touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

2. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels sauf mention contraire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en recul.

Le recul des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes HTB (≥ 50 kV) exploités par RTE figurant dans les documents graphiques et la liste et plan des servitudes.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du fossé ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes HTB (≥ 50 kV) figurant dans les documents graphiques et la liste des servitudes.

2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

Ces règles de prospect ne s'appliquent pas aux lignes HTB (≥ 50 kV) figurant dans les documents graphiques et la liste des servitudes.

2.5 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions particulières. Elle est définie par un pourcentage (%) ou une surface maximale (m²) appliqué à la surface de l'unité foncière.

En l'absence de précisions dans les dispositions particulières, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, les ouvrages concourant à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

2.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

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

3.1 ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions, ...).

3.2 TOITURES

La conservation et la restauration de lucarnes ou cheminées peuvent être imposées. Dans le cas de création de lucarnes ou cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.

Une diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction architecturale intéressante, dans le cas de recherche de rétention d'eau pluviale, dans le cas de recherche de performance énergétique, dans le cas d'une construction à usage d'équipement collectif.

3.3 FAÇADES

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

3.4 CLOTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés.

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire. Néanmoins, dans les secteurs concernés par le principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, en cas d'implantation en recul des constructions et annexes, l'édification d'une clôture pourra être exigée afin de respecter la continuité de l'ordonnancement bâti sur voie.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, tôle ondulée sont interdits.

Toute clôture doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures existantes, la hauteur maximale de la clôture nouvelle pourra atteindre la hauteur de la clôture préexistante.

3.5 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible l'utilisation de matériaux récupérables et recyclables.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et position des ouvertures, proportions, etc. La Loi Energie Climat sur l'implantation des capteurs solaires, et plus particulièrement son article 47 fixe les obligations, en particulier pour les bâtiments d'activités.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Toute construction présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et d'assurer une intégration à son contexte d'implantation, ou devra installer des panneaux solaires en toiture.

Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations voisines.

Les constructions à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ainsi tout autre système individuel d'énergie renouvelable, peuvent déroger, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale, aux dispositions particulières relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dès que ces dernières sont précisées.

4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le règlement peut déterminer, sous forme d'un pourcentage ou d'un coefficient, la surface minimale d'espaces libres à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction ou d'aménagement. Cette surface minimale est déterminée par rapport à la totalité de l'unité foncière.

4.2 PLANTATIONS

La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable ou une espèce protégée doit être préservée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la biodiversité et/ou la trame verte et bleue.

4.3 GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées doivent permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts liés aux constructions et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

5. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 150 mètres à compter de l'entrée de la construction.

Lorsque le projet ne peut satisfaire aux obligations de réalisation des places de stationnement, le demandeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Mode de calcul des places de stationnement

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, elle doit satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

Dimensionnement suffisant des places de stationnement

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur. Une place de stationnement classique doit être d'une surface de 25 m² y compris les accès.

Performance environnementale des aires de stationnement

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements).

Performance énergétique des aires de stationnement

Pour toute opération de construction créant des aires de stationnement, celles-ci devront être conçues de manière à permettre l'installation ultérieure d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, notamment par la mise en place de fourreaux, de réservations techniques et par le dimensionnement adapté des locaux et des réseaux.

Réaffectation et évolution de constructions existantes

Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Habitation : 2 places de stationnement minimum jusqu'à 150m ² de SDP puis 1 place par tranche de 50m ² de SDP supplémentaire. Logement social : 1 place de stationnement par logement
	Hébergement	1 place de stationnement par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25m ² de SDP
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10m ² de SDP
	Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 25m ² de SDP avec un minimum de 5 places
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de SDP
	Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
	Lieux de culte	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un minimum de 5 places
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher avec un minimum de 5 places
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 25m ² de SDP avec un minimum de 5 places
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

6. STATIONNEMENT DES CYCLES

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, suivant les normes minimales proposées ci-dessous :

o Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

o Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

o Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés.

o Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

Réalisation des emplacements pour les cycles

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès d'une largeur minimale de 3.5 mètres, à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès ; ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

7.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 ADDUCTION D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

8.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur notamment le règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel à un réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans l'environnement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

8.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les projets de construction, d'aménagement ou de modification de l'occupation du sol doivent assurer une gestion des eaux pluviales à la source, visant à limiter les ruissellements, à préserver le fonctionnement des milieux naturels et à éviter toute surcharge des réseaux existants.

À ce titre, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées doivent être infiltrées sur la parcelle, dans la mesure où la nature des sols et la configuration du terrain le permettent. Le recours à des dispositifs de gestion alternative est privilégié, tels que noues paysagères, tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, bassins de rétention ou toitures végétalisées.

Lorsque l'infiltration totale n'est pas possible, un dispositif de régulation des débits doit être mis en œuvre, permettant de limiter les rejets vers le milieu récepteur.

Les projets doivent également veiller à la limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment par le traitement qualitatif des espaces libres, la conservation des surfaces perméables existantes et l'intégration de solutions favorables à l'infiltration naturelle des eaux.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement collectif est interdit. La gestion des eaux pluviales ne doit en aucun cas porter atteinte aux propriétés voisines ni aggraver les écoulements naturels, conformément aux dispositions des articles 640 et 641 du Code civil.

8.4 RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain.

8.5 COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U. » Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

LA ZONE Ua

La zone **Ua** correspond au centre du village caractérisé par un tissu urbain ancien dense et des implantations généralement le long de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Elle définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègrent des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

Ua ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*:
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel et autre hébergement hôtelier	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*:
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

En zone **Ua**, sont admis sous conditions, les usages et nature d'activités suivants :

- Les exploitations agricoles si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Le maintien ou le remplacement des entrepôts existants sous réserve que leurs emprises au sol ne soient pas supérieures aux entrepôts existants dans la zone. Aucun nouvel entrepôt n'est autorisé.

Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en recul de l'alignement des voies à une distance supérieure ou égale à 5 mètres si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture

Les annexes doivent s'implanter en recul de l'alignement des voies à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les dispositions générales pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté conformément de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimum est égale à 8 mètres en cas d'ouvertures sur la façade et à 3 mètres en cas de façade aveugle ou de baies éclairant des pièces telles que WC et Salle de Bains.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

D. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40% de la superficie du terrain**.

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 20 m².

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à **6 mètres maximum** à l'égout de toit. Toutefois, pour les constructions relevant de la sous destination : **Exploitation agricole**, la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à **10 mètres maximum** à l'égout de toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à **4 mètres maximum** à l'égout de toit.

Ua ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

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

A. TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

TOITURE
<u>Dispositions particulières</u> <u>Les toitures des constructions principales et des extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m²</u> comporteront au moins deux pentes comprises entre 35 et 45°. Pour les autres constructions de caractéristiques et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements une pente inférieure est admise avec un minimum de 30°. <u>Les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²</u> doivent comporter une ou plusieurs pentes de 10° minimum. Cette disposition s'appliquent aux vérandas, à condition qu'elles soient bien intégrées au volume de la constructions sur laquelle elles s'adossent. Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise de bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus. Les constructions principales seront revêtues de matériaux traditionnels (ardoise, tuile plate petit moule en terre cuite, tuile mécanique d'aspect plat sans côte apparente. D'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc, cuivre,...) pour les éléments complexes ou la restauration de bâtiments traditionnels existants. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. <u>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</u> - aux constructions ou éléments de construction de type véranda, verrière, abri de jardin ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires,...) s'ils sont intégrés à la toiture, - aux bâtiments d'exploitations agricoles distincts des bâtiments traditionnels, édifiés avec des matériaux contemporains (ex bardage).
OUVERTURES SUR TOITURE
<u>Dispositions particulières</u> Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture. Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes : - Leur superficie ne doit pas excéder 1 m² de vitrage pour des ouvertures en vis-à-vis, - Ils doivent être sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée, - Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit (encastrement obligatoire) et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics

B. FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.)

L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... est interdit.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

L'utilisation du bois est admise dès lors qu'il ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de la construction principale.

À l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique s'ils n'ont pas été dénaturés.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien non dénaturé, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

C. MENUISERIES

INTÉGRATION ET TEINTES

Dispositions particulières

Les caissons des volets roulants devront être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni en sous-linteau). Ils seront intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction.

Les menuiseries doivent être de ton bois ou de couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs vives sont interdites.

D. AUTRES ÉLÉMENTS PONCTUELS

INTÉGRATION

Dispositions particulières

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit sur les façades visibles de la voie publique. Les pompes à chaleurs ne doivent pas être nuisibles pour le voisinage et respecter les normes en vigueur.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti ou à un élément maçonné.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les panneaux solaires, installés sur les pans de toiture visibles de l'espace public, doivent être intégrés à l'architecture de la construction et positionnés suivant une bande homogène.

E. EXTENSIONS ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

INTÉGRATION ET TEINTES

Dispositions particulières

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures, soit en adoptant une architecture contemporaine en respectant les principes architecturaux suivants :

- Les éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment devront être conservés
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels

F. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation doivent être édifiées à l'alignement des voies et espaces publics et avoir une hauteur minimale de 2 mètres et maximale de 2,30 mètres

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en maçonnerie d'une hauteur maximale de 2,30 mètres et d'épaisseur minimale de 0,15 mètre ;
- des murs-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et d'épaisseur minimale de 0,15 mètre, surmontés d'un dispositif à claire-voie. Celui-ci pourra être doublé d'une haie d'une hauteur équivalente. Les murs en pierre existants doivent être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle ou à l'unité foncière.

L'utilisation de poteaux en béton et de plaques béton, de matériaux synthétiques ou reconstitués (fausse pierre, latte brise vue, voilage, etc.), de tôles ou de tout autre matériaux inappropriés, est interdite.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure à la hauteur de l'emprise publique pour éviter les écoulements des eaux pluviales depuis l'unité foncière.

Le long des limites séparatives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres

Les seules clôtures autorisées sont :

- les clôtures en maçonnerie ou en plaque ciment,
- les clôtures mixtes comportant un sous-bassement en maçonnerie ou en béton d'un grillage doublé de haie végétale,
- les clôtures en panneaux bois ou métal,
- les clôtures végétales doublées ou non par un grillage.

Il est recommandé que ces clôtures soient perméables pour le passage de la petite faune et pour faciliter l'écoulement des eaux. L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

Ua ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à **30%** de la surface de l'unité foncière.

PLANTATIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [PLANTATIONS](#)

Dispositions particulières

Dans un objectif de protection de la santé publique et d'amélioration du cadre de vie, les projets d'aménagement, de construction ou de réaménagement intégrant des espaces végétalisés devront privilégier le recours à des essences végétales présentant un faible potentiel allergisant, notamment dans les secteurs accueillant des publics sensibles tels que les établissements scolaires, les crèches, les équipements sportifs et les établissements de santé.

Sont notamment à éviter, à proximité immédiate de ces équipements, les espèces connues pour leur forte émission de pollens allergisants. Le choix des végétaux devra tenir compte des données scientifiques et des recommandations sanitaires en vigueur, ainsi que des conditions climatiques et écologiques locales.

Les projets devront, le cas échéant, justifier les choix opérés en matière de palette végétale et démontrer leur compatibilité avec les objectifs de limitation des nuisances sanitaires et environnementales.

Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Ua ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

LA ZONE Ub

La zone **Ub** correspond aux extensions de tissu pavillonnaire récent du village et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat dans lesquels peuvent s'intégrer des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Ub ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel et autre hébergement hôtelier	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

En zone **Ub**, sont admis sous conditions, les usages et nature d'activités suivants :

- Les exploitations agricoles si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur
- Le maintien ou le remplacement des entrepôts existants sous réserve que leurs emprises au sol ne soient pas supérieures aux entrepôts existants dans la zone. Aucun nouvel entrepôt n'est autorisé.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ub ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions principales doivent être implantées en recul de l'alignement des voies à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

Les annexes doivent être implantées en recul de l'alignement des voies à une distance supérieure ou égale à 3 mètres.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement,
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimum est égale à 8 mètres en cas d'ouvertures sur la façade et à 3 mètres en cas de façade aveugle ou de baies éclairant des pièces telles que WC et salle de bains.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

D. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 20 m².

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à **6 mètres maximum** à l'égout de toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à **4 mètres maximum** à l'égout de toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles e/ou techniques.

Ub ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

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

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

A. TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

TOITURE
Dispositions particulières <u>Les toitures des constructions principales et des extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² comporteront :</u> - soit au moins deux pentes comprises entre 35 et 45°, - soit une ou plusieurs terrasses, à la condition que l'ensemble de la toiture soit végétalisée, Pour les autres constructions de caractéristiques et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements une pente inférieure est admise avec un minimum de 30°. <u>Les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent comporter une ou plusieurs pentes de 10° minimum.</u> Cette disposition s'appliquent aux vérandas, à condition qu'elles soient bien intégrées au volume de la constructions sur laquelle elles s'adossent. Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise de bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus. Matériaux de couverture : Les couvertures des constructions principales seront revêtues de matériaux traditionnels (ardoise, tuile plate petit moule en terre cuite, tuile mécanique d'aspect plat sans côte apparente). D'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc, cuivre,...) pour les éléments complexes ou la restauration de bâtiments traditionnels existants. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. <u>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</u> - aux constructions ou éléments de construction de type véranda, verrière, abri de jardin ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires,...) s'ils sont intégrés à la toiture, - aux bâtiments d'exploitation agricoles distincts des bâtiments traditionnels, édifiés avec des matériaux contemporains (exemple bardage)
OUVERTURES SUR TOITURE
Dispositions particulières L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes respectant les proportions traditionnelles ou par des baies de toiture, si elles sont réduites et de proportions plus hautes que larges. Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes : - Leur superficie ne doit pas excéder 1 m² de vitrage pour des ouvertures en vis-à-vis. - Ils doivent être sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée - Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit (encastrement obligatoire) et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics

B. FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.)

L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... est interdit.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

L'utilisation du bois est admise dès lors qu'il ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de la construction principale.

C. MENUISERIES

INTÉGRATION ET TEINTES

Dispositions particulières

Les caissons des volets roulants devront être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni en sous-linteau). Ils seront intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction.

Les menuiseries doivent être de ton bois ou de couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs vives sont interdites.

D. AUTRES ÉLÉMENTS PONCTUELS

INTÉGRATION

Dispositions particulières

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit sur les façades visibles de la voie publique. Les pompes à chaleurs ne doivent pas être nuisibles pour le voisinage et respecter les normes en vigueur.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti ou à un élément maçonné.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les panneaux solaires, installés sur les pans de toiture visibles de l'espace public, doivent être intégrés à l'architecture de la construction et positionnés suivant une bande homogène.

E. EXTENSIONS ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

INTÉGRATION ET TEINTES

Dispositions particulières

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures.

F. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLÔTURES](#)

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation doivent être édifiées à l'alignement des voies et espaces publics et avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre

Les clôtures autorisées sont :

- des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Celui-ci pourra être doublé d'une haie d'une hauteur équivalente,
- D'une haie vive doublée d'un grillage

L'utilisation de poteaux en béton et de plaques béton, de matériaux synthétiques ou reconstitués (fausse pierre, latte brise vue, voilage, etc.), de tôles ou de tout autre matériaux inappropriés, est interdite.

Sauf impossibilité technique avérée, la hauteur des seuils de portail et portillon de clôtures devra être supérieure à la hauteur de l'emprise publique pour éviter les écoulements des eaux pluviales depuis l'unité foncière.

Le long des limites séparatives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres

Les seules clôtures autorisées sont :

- les clôtures en maçonnerie ou en plaque ciment,
- les clôtures mixtes comportant un sous-bassement en maçonnerie ou en béton d'un grillage doublé de haie végétale,
- les clôtures en panneaux bois ou métal,
- les clôtures végétales doublées ou non par un grillage.

Il est recommandé que ces clôtures soient perméables pour le passage de la petite faune et pour faciliter l'écoulement des eaux. L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

Ub ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à **30%** de la surface de l'unité foncière.

PLANTATIONS**Dispositions générales**

Se référer aux dispositions communes : [PLANTATIONS](#)

Dispositions particulières

Dans un objectif de protection de la santé publique et d'amélioration du cadre de vie, les projets d'aménagement, de construction ou de réaménagement intégrant des espaces végétalisés devront privilégier le recours à des essences végétales présentant un faible potentiel allergisant, notamment dans les secteurs accueillant des publics sensibles tels que les établissements scolaires, les crèches, les équipements sportifs et les établissements de santé.

Sont notamment à éviter, à proximité immédiate de ces équipements, les espèces connues pour leur forte émission de pollens allergisants. Le choix des végétaux devra tenir compte des données scientifiques et des recommandations sanitaires en vigueur, ainsi que des conditions climatiques et écologiques locales.

Les projets devront, le cas échéant, justifier les choix opérés en matière de palette végétale et démontrer leur compatibilité avec les objectifs de limitation des nuisances sanitaires et environnementales.

Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT**Dispositions générales**

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Ub ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Dispositions générales**

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Ub ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Dispositions générales**

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

LA ZONE Ux

La **zone Ux** définit les secteurs d'activités de la commune.

Ux ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V*
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel et autre hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	V*
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

En zone **Ux**, sont admis sous conditions, les usages et nature d'activités suivants :

- Les logements à la condition que ceux-ci soient réalisés dans le bâti existant et fassent office de gardiennage pour les activités
- Les entrepôts sous réserve que leurs emprises au sol ne soient pas supérieures aux entrepôts existants dans la zone.

Ux ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

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

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

D. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la surface de l'unité foncière.

E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur des constructions principales, mesurée au terrain naturel avant travaux, est limitée à **10 mètres** maximum à l'égout de toit. Les extensions et annexes des nouvelles constructions, doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à la construction principale.

Ux ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

A. TOITURES ET FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES FAÇADES](#)

Dispositions particulières

En **couverture** ne sont autorisés que les matériaux naturels, les bardages métalliques à joint debout, le zinc prépatiné ou bilaqué ou les matériaux similaires. Si les constructions comportent des acrotères, ceux-ci devront être réalisés au moins jusqu'au niveau du faîtage.

En **façade**, ne sont autorisés que les maçonneries enduites, les clins de bois et les bardages métalliques à joint debout dans les teintes grises sombre (RAL 7016).

B. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLÔTURES](#)

Dispositions particulières

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation et le long des limites séparatives seront constituées d'un grillage métallique doublées de haies vives.

La hauteur des clôtures le long des voies ouvertes à la circulation ne pourra pas excéder 1,80 mètres.

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives ne pourra pas excéder 2 mètres.

Les caractéristiques du grillage seront les suivantes : panneaux de grillage réversible d'un ton vert (RAL 6005) ou gris (RAL 7035 et RAL 7016) comportant des picots bas ou hauts, maille de 55 x 220 mm (fil vertical et horizontal de diamètre 5 mm au minimum) ; les poteaux métalliques seront laqués d'un ton vert (RAL 6005) ou gris (RAL 7035 et RAL 7016).

Il est recommandé que ces clôtures soient perméables pour le passage de la petite faune et pour faciliter l'écoulement des eaux. L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

Ux ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à **20%** de la surface de l'unité foncière.

PLANTATIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [PLANTATIONS](#)

Dispositions particulières

Dans un objectif de protection de la santé publique et d'amélioration du cadre de vie, les projets d'aménagement, de construction ou de réaménagement intégrant des espaces végétalisés devront privilégier le recours à des essences végétales présentant un faible potentiel allergisant, notamment dans les secteurs accueillant des publics sensibles tels que les établissements scolaires, les crèches, les équipements sportifs et les établissements de santé.

Sont notamment à éviter, à proximité immédiate de ces équipements, les espèces connues pour leur forte émission de pollens allergisants. Le choix des végétaux devra tenir compte des données scientifiques et des recommandations sanitaires en vigueur, ainsi que des conditions climatiques et écologiques locales.

Les projets devront, le cas échéant, justifier les choix opérés en matière de palette végétale et démontrer leur compatibilité avec les objectifs de limitation des nuisances sanitaires et environnementales.

Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Ux ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Ux ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

LA ZONE AU

La zone AU définit les secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel peut s'intégrer des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage.

AU ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel et autre hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

En zone **AU**, sont admis sous conditions, les usages et nature d'activités suivants:

- La construction et leur extension relevant de la sous destination **Artisanat et commerce de détail** sous réserve qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur, notamment en terme de nuisances générées (sonores, olfactives...)

AU ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées en recul des voies d'une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimum est égale à 8 mètres en cas d'ouvertures sur la façade et à 3 mètres en cas de façade aveugle ou de baies éclairant des pièces telles que WC et Salle de Bains.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

D. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la surface de l'unité foncière.

E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à **6 mètres** maximum à l'égout de toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à **4 mètres** maximum à l'égout de toit.

AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

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

A. TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

TOITURE
<u>Dispositions particulières</u> Les toitures des constructions principales et des extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² comporteront : - soit au moins deux pentes comprises entre 35 et 45°, - soit une ou plusieurs terrasses, à la condition que l'ensemble de la toiture soit végétalisé Pour les autres constructions de caractéristiques et de volume sensiblement plus important, tels que les bâtiments à usage d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements une pente inférieure est admise avec un minimum de 30°. <u>Les toitures des constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²</u> doivent comporter une ou plusieurs pentes de 10° minimum. Cette disposition s'appliquent aux vérandas, à condition qu'elles soient bien intégrées au volume de la constructions sur laquelle elles s'adossent. Des adaptations pourront être admises dans le cas d'extension ou de reprise de bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus. Les constructions principales seront revêtues de matériaux traditionnels (ardoise, tuile plate petit moule en terre cuite, tuile mécanique d'aspect plat sans côte apparente. D'autres matériaux peuvent être utilisés (zinc, cuivre,...) pour les éléments complexes ou la restauration de bâtiments traditionnels existants. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. <u>Ces dispositions ne s'appliquent pas</u> aux constructions ou éléments de construction de type véranda, verrière, abri de jardin ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie (capteurs, panneaux solaires,...) s'ils sont intégrés à la toiture,
OUVERTURES SUR TOITURE
<u>Dispositions particulières</u> L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes respectant les proportions traditionnelles ou par des baies de toiture, si elles sont réduites et de proportions plus hautes que larges. Les lucarnes et baies de toiture seront disposées en respectant le rythme des percements de la façade en composition avec celui-ci. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics

B. FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.)

L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... est interdit.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

L'utilisation du bois est admise dès lors qu'il ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

C. MENUISERIES

INTÉGRATION ET TEINTES

Dispositions particulières

Les caissons des volets roulants devront être invisibles depuis l'espace public (ni coffre saillant, ni en sous-linteau). Ils seront intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction.

Les menuiseries doivent être de ton bois ou de couleur qui doit être choisie de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction.

Les couleurs vives sont interdites.

D. AUTRES ÉLÉMENTS PONCTUELS

INTÉGRATION

Dispositions particulières

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit sur les façades visibles de la voie publique. Les pompes à chaleurs ne doivent pas être nuisibles pour le voisinage et respecter les normes en vigueur.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti ou à un élément maçonné, et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les panneaux solaires, installés sur les pans de toiture visibles de l'espace public, doivent être intégrés à l'architecture de la construction et positionnés suivant une bande homogène.

E. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLÔTURES](#)

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation doivent être édifiées à l'alignement des voies et espaces publics et avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres, à l'exception toutefois des places de stationnement situées en partie avant des terrains. Ces places dites « places de jour » ou « place du midi » devront rester ouvertes et accessibles depuis l'espace public.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive doublée d'un grillage.

Les portails et portillons seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux.

Sont interdits :

- Les clôtures ou éléments de clôture en pierre reconstituée, à brossage ou non, ainsi que les plaques et poteaux industrialisés en ciment
- Les grilles en fer forgé très ouvragées et autres décors originaux
- Les panneaux de bois industrialisés.

Pour les clôtures en limite séparative, sont autorisées :

- Les clôtures végétales doublées ou non par un grillage maintenu :
 - ° à une hauteur maximale de 1,50 mètre en partie avant du terrain jusqu'au plan de façade de la construction
 - ° à une hauteur maximale de 1,80 mètre sur le reste de la limite du terrain

Il est recommandé que ces clôtures soient perméables pour le passage de la petite faune et pour faciliter l'écoulement des eaux. L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

AU ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

Dispositions particulières

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à **40%** de la surface de l'unité foncière.

PLANTATIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [PLANTATIONS](#)

Dispositions particulières

Dans un objectif de protection de la santé publique et d'amélioration du cadre de vie, les projets d'aménagement, de construction ou de réaménagement intégrant des espaces végétalisés devront privilégier le recours à des essences végétales présentant un faible potentiel allergisant, notamment dans les secteurs accueillant des publics sensibles tels que les établissements scolaires, les crèches, les équipements sportifs et les établissements de santé.

Sont notamment à éviter, à proximité immédiate de ces équipements, les espèces connues pour leur forte émission de pollens allergisants. Le choix des végétaux devra tenir compte des données scientifiques et des recommandations sanitaires en vigueur, ainsi que des conditions climatiques et écologiques locales.

Les projets devront, le cas échéant, justifier les choix opérés en matière de palette végétale et démontrer leur compatibilité avec les objectifs de limitation des nuisances sanitaires et environnementales.

AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT**Dispositions générales**

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

AU ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Dispositions générales**

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

AU ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Dispositions générales**

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R151-22 du Code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

LA ZONE A

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

A ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V*
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel et autre hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

En zone **A**, sont admis sous conditions, les usages et nature d'activités suivants :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension relevant de la sous-destination **Exploitation agricole**, sous réserve :
 - Qu'elles soient liés et nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc.)
- Les constructions extensions relevant de la sous-destination **Logement**, sous réserve :
 - Qu'elles soient liés et nécessaires à l'activité agricole
- Les annexes et extensions aux constructions principales relevant de la sous-destination **Logement**, sous réserve de l'application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions et les extensions relevant de la sous-destination **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** 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.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions relevant de la sous destination **Exploitation agricole** doivent être implantées en recul des voies d'une distance supérieure ou égale à 12 mètres.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées en retrait supérieur ou égal à 8 mètres

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

Dispositions particulières

Les constructions relevant de la sous destination **Logement**, liées et nécessaires à l'activité agricole, doivent être implantées à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale du siège d'exploitation..

Les annexes relevant de la sous destination **Logement**, liées et nécessaires à l'activité agricole, doivent être implantées à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de la construction principale (logement) qui leur est associée.

D. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

Pour les constructions agricoles, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 200m².

Pour les annexes et les extensions relevant de la sous destination **Logement**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40m². Cette emprise cumulée peut concerner un ou plusieurs projets, mais n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générale.

E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

Pour les constructions relevant de la sous destination **Exploitation agricole**, la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à **10 mètres maximum** à l'égout de toit. La hauteur des silos agricoles n'est pas réglementée.

Pour les constructions relevant de la sous destination **Logement**, liés et nécessaires à l'activité agricole la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à **6 mètres maximum** à l'égout de toit.

Pour les extensions de la sous-destination **Logement**, la hauteur, doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.

Pour les annexes de la sous-destination **Logement**, la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à 4 mètres maximum à l'égout de toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

Les constructions, leurs extensions et annexes, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage par la création d'une composition végétale complémentaire si nécessaire.

A. TOITURES ET FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES FAÇADES](#)

TOITURE
<u>Dispositions particulières</u> <u>Pour les constructions nouvelles relevant de la sous-destination Logement</u> Les toitures à deux pans sont à privilégier. Les couvertures doivent être réalisées en ardoises, en tuile de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun-rouge vieilli ou en matériaux similaires. <u>Pour les constructions relevant de la sous-destination Exploitation agricole</u> Sont autorisés les bardages métalliques à joint debout.
FACADES
<u>Dispositions particulières</u> <u>Pour les constructions relevant de la sous-destination Exploitation agricole</u> Sont autorisés les maçonneries claires, les bardages métalliques à joint debout et les clins de bois. En couverture et en façade, l'usage de la tôle ondulée est interdit.

B. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES
<u>Dispositions particulières</u> Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures devront être constituées prioritairement par des haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Il est recommandé que ces clôtures soient perméables pour le passage de la petite faune et pour faciliter l'écoulement des eaux. L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

A ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

PLANTATIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [PLANTATIONS](#)

A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

A ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

A ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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

La zone **N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages.

Dans les secteurs correspondant à des espaces naturels sensibles identifiés par le Département de l'Essonne, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les objectifs de préservation des milieux naturels, des paysages et de la biodiversité.

Sont notamment autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques écologiques des sites :

- les usages agricoles et forestiers existants ;
- les équipements légers nécessaires à la gestion, à la protection ou à la découverte pédagogique des espaces naturels ;
- les aménagements nécessaires à la sécurité ou à l'entretien des sites.

Toute urbanisation nouvelle ou aménagement de nature à altérer durablement les milieux naturels est interdite.

N ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*
Exploitation forestière	V
HABITATION	
Logement	V*
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel et autre hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V*
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V*

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

En zone **N**, sont admis sous conditions, les usages et nature d'activités suivants :

- Les constructions relevant de la sous-destination **Logement**, sous réserve qu'elles soient existantes,
- Les annexes et extensions aux constructions principales relevant de la sous-destination **Logement**,
- Les puits d'irrigation et installations nécessaires à l'irrigation liés à l'activité agricole,
- Les abris pour animaux (en structures légères et sans fondation),
- Les constructions et les extensions relevant de la destination **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la zone naturelle dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées en recul des voies d'une distance supérieure ou égale à 12 mètres.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 8 mètres.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

D. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

Pour les abris pour animaux, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois durant la durée d'application du présent PLU.

E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

Pour les abris pour animaux, la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à 3 mètres maximum à l'égout de toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

La restauration, la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que les annexes et extensions doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc.

Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).

A. TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

FORME, MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Pour les toitures des annexes et extensions doivent présenter un aspect similaire à la construction principale.

B. FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

C. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLOTURES](#)

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures devront être constituées prioritairement par des haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage à grosses mailles pour faciliter le passage de la faune et l'écoulement temporaire ou permanent des eaux.
L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

N ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

PLANTATIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [PLANTATIONS](#)

N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

N ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

N ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

LA ZONE Ne

La zone **Ne** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés à des fins d'intérêt général, à protéger en raison de la qualité du site.

Ne ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel et autre hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V*
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

En zone **Ne**, sont admis sous conditions, les usages et nature d'activités suivants :

- Les constructions et les extensions relevant de la destination **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la zone naturelle dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ne ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER](#)

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES](#)

Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES](#)

D. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [EMPRISE AU SOL](#)

Dispositions particulières

Pour les équipements, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 200m².

E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS](#)

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ne ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE](#)

Dispositions particulières

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

A. TOITURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [TOITURES](#)

FORME, MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Pour les toitures, des constructions autorisées, doivent présenter un aspect similaire à la construction principale.
L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc... est interdit.

B. FAÇADES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [FAÇADES](#)

MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Les couleurs vives sont interdites pour les enduits.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc. est interdit.

C. CLÔTURES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [CLÔTURES](#)

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Dispositions particulières

Quand elles sont absolument nécessaires, les clôtures devront être constituées prioritairement par des haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Il est recommandé que ces clôtures soient perméables pour le passage de la petite faune et pour faciliter l'écoulement des eaux. L'emploi de clôtures en panneaux de béton est interdit.

Ne ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [COEFFICIENT DE PLEINE TERRE](#)

PLANTATIONS

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [PLANTATIONS](#)

Ne ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [STATIONNEMENT](#)

Ne ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES](#)

Ne ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Se référer aux dispositions communes : [DESSERTE PAR LES RESEAUX](#)

ANNEXES

CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE

CONDITION 1

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS À VOCATION AGRICOLE AUTORISÉ QUE LORSQUE CEUX-CI :

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

CONDITION 2

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- > un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

CONDITION 3

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION

- > le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.