



Département des Yvelines, commune de

Villiers-le-Mahieu



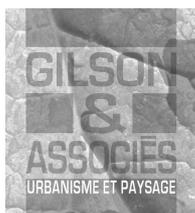
Plan local d'urbanisme 1^{ère} déclaration de projet

Prescription de la révision du Plu le 28 janvier 2009
- Plu arrêté le 11 juillet 2011
- Plu approuvé le 9 juillet 2012
- 1^{re} modification prescrite le 16 juillet 2014
- 1^{re} modification approuvée le 12 février 2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
approuvant la déclaration de projet et la
mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme de Villiers-le-Mahieu

Le maire,
Frédéric Faré

Règlement écrit



Date :

26 juillet 2019

Phase :

Examen conjoint et enquête publique

Pièce n° :

4.1

Mairie de **Villiers-le-Mahieu** 18 rue du Centre, (78770)
Tél. : 01 34 87 40 83, - courriel : mairie@villiers-le-mahieu.fr

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

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 Adaptations mineures de certaines règles	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	5
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	5
Section II - Conditions de l'occupation du sol	5
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	9
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub	10
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	10
Section II - Conditions de l'occupation du sol	10
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	14
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue	15
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	15
Section II - Conditions de l'occupation du sol	15
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	18
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	19
Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU.....	20
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	20
Section II - Conditions de l'occupation du sol	20
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	24
Chapitre V - Règles applicables à la zone 2AU	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	26
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	27
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A.....	28
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Section II - Conditions de l'occupation du sol	29
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	32
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	34
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N	35
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	35
Section II - Conditions de l'occupation du sol	37
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	42

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Villiers-le-Mahieu (Yvelines).

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

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

B - Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

C - Les **affouillements et exhaussements du sol** au titre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme sont autorisés s'ils sont directement liés à des travaux d'intérêt général : travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.

D - Les **équipements publics d'intérêt général de petite dimension**, de type poste de distribution publique, poste de relèvement, etc., ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement et le coefficient d'occupation des sols. Ils sont autorisés quelle que soit la zone.

E - Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les **clôtures** sont soumises à déclaration préalable.

F - Les **sous-sols** sont interdits sur tout le territoire communal.

Article 3 Adaptations mineures de certaines règles

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine de centre bourg. Elle est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques (château).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de matériaux.

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

- Les constructions à usage de bureaux, commerce et d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque d'aléa de **retrait et de gonflement des sols argileux** dans les secteurs concernés dont le tracé figure au plan des contraintes ;
- Dans les parties de la zone soumises à des **risques de ruissellement** figurant au plan des contraintes, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés, à la charge du propriétaire, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur minimale des voies d'accès doit être de 3 m.

- Continuité de chemin piéton existant à conserver

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("continuité de chemin piéton existant à conserver") sont à conserver.

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

- **Réseaux électriques et de télécommunications** : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.
- **Assainissement des eaux usées** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.
- **Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **Eaux pluviales et de ruissellement** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux pluviales est obligatoire. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Pour tout terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², le débit ruisselé doit être inférieur à 1l/s/ha.
Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m de cet alignement.
- **Réhabilitation, annexes ou extensions de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur au plus une des limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale ou supérieure à 2,50 m.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
 - **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.
 - Dans toute la zone : dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain. Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 8 m au faîtage.
- La hauteur des annexes (non accolées) et des abris de jardin mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur maximale doit être respectée en partie amont du bâtiment.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

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

Prescriptions générales

- Tout projet d'urbanisme ou de construction, sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de traitement de matériaux s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Le blanc pur et les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibés sauf pour des détails ponctuels.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

- Les sous-sols sont interdits.
- **Bâti repéré au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) identifié par une trame particulière au document graphique : les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux. Ne sont autorisés que les volets battants à la française sans écharpe, et les volets roulants à condition que le coffret soit situé à l'intérieur du bâtiment et le système invisible de l'extérieur.
- **Constructions** satisfaisant à des critères de **performance énergétique élevée ou alimentées** à partir d'équipements performants d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de **forme architecturale**

novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...) : toutes les règles de cet article pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

- **Réhabilitation, annexes ou extensions** de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles : les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pentes des toitures

- Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptée à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.
- Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Matériaux des couvertures

- Constructions à usage d'habitation : la construction principale sera couverte en petites tuiles plates, en tuiles mécaniques à emboîtement à pureau plat, en zinc prépatiné, ou en matériaux similaires d'aspect ;
- Annexes et extensions : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.
- Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.
- Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Clôtures

- Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :
 - les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m), en brique d'aspect traditionnel ;
 - les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ou en brique d'aspect traditionnel.
 - les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences telles que décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- En cas de **réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant**, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place sur la parcelle par tranche de 70 m² de surface de plancher,

- Constructions à usage de bureaux et activités : la superficie affectée au stationnement sera au moins au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.
- Salle de spectacle et de réunion : au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes prévues dans la capacité d'accueil.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Plantations

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre. Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

- Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées ; ces essences pouvant être utilisées en mélange.

Les végétaux dont l'emploi est à éviter sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprés (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprés (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- **Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage** (article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine. Elle est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques (château).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de matériaux.

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

- Les constructions à usage d'artisanat si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque d'aléa de **retrait et de gonflement des sols argileux** dans les secteurs concernés dont le tracé figure au plan des contraintes.
- Dans les parties de la zone soumises à des **risques de ruissellement** figurant au plan des contraintes, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés, à la charge du propriétaire, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur minimale des voies d'accès doit être de 3 m.

- **Continuité de chemin piéton existant à conserver**

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piéton existant à conserver") sont à conserver.

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

- **Réseaux électriques et de télécommunications** : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.
- **Assainissement des eaux usées** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- **Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **Eaux pluviales et de ruissellement** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux pluviales est obligatoire. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Pour tout terrain d'une superficie supérieure à 1 000 m², le débit ruisselé doit être inférieur à 1l/s/ha.
Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m de cet alignement.
- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

- **Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes** : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.
- Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

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

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 8 m au faîtage.
- La hauteur des annexes (non accolées) et des abris de jardin mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.
- Les sous-sols sont interdits.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

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

Prescriptions générales

- Tout projet d'urbanisme ou de construction, sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de traitement de matériaux s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Le blanc pur et les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibés sauf pour des détails ponctuels.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

- **Constructions** satisfaisant à des critères de **performance énergétique élevée ou alimentées** à partir d'équipements performants d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...): toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

- **Réhabilitation, annexes ou extensions** de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles : les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pentes des toitures

- Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptée à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.
Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Matériaux des couvertures

- Constructions à usage d'habitation : la construction principale sera couverte en petites tuiles plates, en tuiles mécaniques à emboîtement à pureau plat, en zinc prépatiné, ou en matériaux similaires d'aspect ;
- Annexes et extensions : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.
- Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.
- Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Clôtures

- Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :
 - les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m), en brique d'aspect traditionnel ;
 - les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ou en brique d'aspect traditionnel.
 - les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences telles que décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- En cas de **réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant**, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :
 - Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place sur la parcelle par tranche de 70 m² de surface de plancher,

- Constructions à usage de bureaux et activités : la superficie affectée au stationnement sera au moins au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.
- Salle de spectacle et de réunion : au moins au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes prévues dans la capacité d'accueil.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Plantations

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

- Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées ; ces essences pouvant être utilisées en mélange.

Les végétaux dont l'emploi est à éviter sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- Dans le cas d'une **division foncière** en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles ci-dessus s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone d'équipements publics. Elle est concernée par le périmètre de protection au titre des monuments historiques (château).

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- les dépôts de matériaux.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement nécessaires au gardiennage et à la surveillance des équipements publics.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque d'aléa de **retrait et de gonflement des sols argileux** dans les secteurs concernés dont le tracé figure au plan des contraintes ;

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés, à la charge du propriétaire, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur minimale des voies d'accès doit être de 3 m.

Principes d'accès

Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

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

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eau potable : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux pluviales est obligatoire. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Pour tout terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², le débit ruisselé doit être inférieur à 1l/s/ha.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives, modifiées ou à créer soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

- Prescriptions générales

- Tout projet d'urbanisme ou de construction, sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de traitement de matériaux s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Le blanc pur et les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibés sauf pour des détails ponctuels.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

- **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...): toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

- Clôtures

- Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m), en brique d'aspect traditionnel ;

- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ou en brique d'aspect traditionnel.

- les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences locales telles que décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

- En cas de **réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant**, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :

- Salle de spectacle et de réunion : au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes prévues dans la capacité d'accueil.

Article Ue 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées ; ces essences pouvant être utilisées en mélange.

Les végétaux dont l'emploi est à éviter sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L. 13-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme correspondant au secteur 1AUa du château et 1AUB de la Lavine.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de matériaux.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

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

Dans le secteur 1AUa,

- les constructions à usage d'habitat et les constructions liées à l'activité de l'hôtellerie sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Dans le secteur 1AUB,

- les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition que :
- il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté, projet urbain partenarial) qui respecte les principes des orientations d'aménagement,
- elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
- l'opération porte sur une superficie d'au moins 5 000 m², (elle pourra couvrir une superficie inférieure mais dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé).
- De plus, les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
- Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque d'aléa de **retrait et de gonflement des sols argileux** dans les secteurs concernés dont le tracé figure au plan des contraintes ;

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés, à la charge du propriétaire, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur minimale des voies d'accès doit être de 3 m.

Principes d'accès

Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

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

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement des eaux usées : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

Eau potable : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux pluviales est obligatoire. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Pour tout terrain d'une superficie supérieure à 1000 m², le débit ruisselé doit être inférieur à 1l/s/ha.

Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m de cet alignement.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au plus une des limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale ou supérieure à 2,50 m.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées soit en limites séparatives, modifiées ou à créer soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

- Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

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

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

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

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 8 m au faîtage.
- La hauteur des annexes (non accolées) et des abris de jardin mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.
- Les sous sols sont interdits.
- Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

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

- Prescriptions générales

- Tout projet d'urbanisme ou de construction, sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de traitement de matériaux s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Le blanc pur et les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibés sauf pour des détails ponctuels.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

- **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...): toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

- Pentes des toitures

- **Constructions à usage d'habitation**: la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptée à partir de l'horizontale; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris les toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...): les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.
- **Matériaux des couvertures**
 - Constructions à usage d'habitation : la construction principale sera couverte en petites tuiles plates, en tuiles mécaniques à emboîtement à pureau plat, en zinc prépatiné, ou en matériaux similaires d'aspect ;
 - Annexes et extensions : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
 - Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.
 - Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.
 - Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...): les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.
- **Clôtures**
 - Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :
 - les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m), en brique d'aspect traditionnel ;
 - les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ou en brique d'aspect traditionnel.
 - les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences locales telles que décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 1,80 m.
 - En cas de **réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant**, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :
 - Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement à l'intérieur de la propriété,
 - Constructions à usage de bureaux et activités : la superficie affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.
 - Salle de spectacle et de réunion : au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes prévues dans la capacité d'accueil.
- Dans les opérations d'ensemble comportant plus de 3 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

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

- Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., ces essences pouvant être utilisées en mélange.

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- Dans le cas d'une **division foncière** en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles ci-dessus s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre V - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme. Il s'agit de la zone 2AU.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

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

Article non réglementé.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VI - Règles applicables à la zone A

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

Le **secteur A*** correspond aux bâtiments non agricoles situés dans cette zone agricole.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

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

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

Dans toute la **zone agricole** sont autorisés :

- des constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L. 311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques ;
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Sont ainsi autorisés en zone A :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation).
Le cas échéant, leur implantation doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin de loger sur le lieu d'exploitation. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à proximité immédiate de autres bâtiments existants ou à construire.
- Le **changement de destination** des constructions existantes pour des activités de bureaux, de loisirs ou de tourisme est autorisé, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au document graphique et situés au lieu-dit *Maizelan*.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

En **secteur A***, sont en plus autorisés :

- le changement de destination en vue de l'habitation, de bureaux ou de services, de l'usage agricole, de commerce ou d'artisanat, sous réserve :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini au rapport de présentation,

- et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole,
- et d'être compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les annexes et extensions des constructions existantes à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage agricole et sous réserve que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m² ;
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m² tout en ne dépassant pas 200 m² de surface de plancher totale.
- « S » étant la surface de plancher (en m²) existant avant toute extension ;
- l'extension peut s'opérer à l'intérieur de bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont à valeur patrimoniale et architecturale défini au rapport de présentation.

Dans toute la zone ;

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 13-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
La cour de la ferme de Maizelan repérée au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme devra être préservée dans son intégrité.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Dans les **secteurs de point de vue** reportés aux documents graphiques par une légende particulière, les constructions et installations doivent prendre en compte la qualité paysagère de ce secteur et ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives, notamment en raison de leur implantation, de leur adaptation au terrain naturel, de leur emprise, de leur hauteur et volume, de leur couleur...
- Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque d'aléa de **retrait et de gonflement des sols argileux** dans les secteurs concernés dont le tracé figure au plan des contraintes ;

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et

aménagés, à la charge du propriétaire, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur minimale des voies d'accès doit être de 3 m.

Continuité de cheminement à préserver

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

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

- **Assainissement des eaux usées** : les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- **Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **Eaux pluviales et de ruissellement** : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Routes départementales** : les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m de cet alignement.
- **Autres voies** : les constructions doivent être édifiées en recul des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 10 m de l'axe de la voie.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** peuvent être implantés soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, le retrait doit être égal ou supérieur à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 2,50 m.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Zone A : article non réglementé

Secteur A* : voir l'article 2

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

- **Constructions à usage d'habitation** : la hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 8 m au faîtage. La hauteur des annexes (non accolées)

mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage. Les sous sols sont interdits.

- **Constructions à usage agricole** : la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 12 m au faîtage ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure exclus.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

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

Prescriptions générales

- Tout projet d'urbanisme ou de construction, sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

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

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Le bois est également autorisé.

- **Constructions** satisfaisant à des critères de **performance énergétique élevée ou alimentées** à partir d'équipements performants d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...): toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
- **Réhabilitation, annexes ou extensions** de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles : les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pentes des toitures

- **Constructions à usage d'habitation** : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptée à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris les toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **Autres constructions** : non réglementé.

Matériaux des couvertures

- **Constructions à usage d'habitation** : la construction principale sera couverte en petites tuiles plates, en tuiles mécaniques à emboîtement à pureau plat, en zinc prépatiné, ou en matériaux similaires d'aspect ;
- **Annexes et extensions** : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

- Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

- Autres constructions : non réglementé.

Clôtures

- Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :
 - les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m), en brique d'aspect traditionnel ;
 - les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ou en brique d'aspect traditionnel.
 - les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences locales telles que décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- En cas de **réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant**, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

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

Dans le secteur A*

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :
 - Constructions à usage d'habitation : 1 place par 70 m² de surface de plancher à l'intérieur de la propriété,
 - Constructions à usage de bureaux et activités : la superficie affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Plantations

Dans le secteur A*, 50 % au moins de la superficie du terrain doit être réalisée en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

- Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées ; ces essences pouvant être utilisées en mélange.

Les végétaux dont l'emploi est à éviter sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cypres (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cypres (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- Plantations à réaliser

Les essences indigènes sont recommandées.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Bâti pouvant faire l'objet de changement de destination :



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

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

Le **secteur Ne** correspond à un secteur d'équipements publics à dominante naturelle ;

Le **secteur Nj** correspond à un secteur de jardins à l'arrière du lotissement de la Croix Rouge ;

Le **secteur Nh** correspond au lotissement des Longs Champs de faible constructibilité ;

Le **secteur Np** est un secteur de protection du patrimoine où seront autorisées des occupations et utilisations du sol liées à l'hôtellerie et aux sports et loisirs ;

Le **secteur Nz** correspond au parc zoologique de Thoiry ;

Le secteur Nzh correspond aux parties du parc zoologique de Thoiry où sont autorisées des constructions à destination d'hébergement ; il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) ;

Le **secteur N*** correspond aux constructions situées dans cette zone.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans toute la **zone N** :

- les abris de prairies nécessaires au pâturage des équidés à conditions qu'ils soient ouverts au minimum sur un côté et sans porte, l'emprise au sol maximum de ces bâtiments ne pouvant excéder 20 m², sauf dans le secteur Nz dont les normes de détention des animaux sauvage et exotiques dépendent des directives européennes et nationales tant pour la taille que pour la densité des bâtiments par rapport aux territoires concernés.
- les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol et les dépôts de matériaux ne sont autorisés que s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- le stationnement des caravanes.

En **secteur N***, sont en plus autorisés :

- le changement de destination en vue de l'habitation, de bureaux ou de services, de l'usage agricole, de commerce ou d'artisanat, sous réserve :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini au rapport de présentation,
 - et à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole.
 - les annexes et extensions des constructions existantes à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage agricole et sous réserve que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m² ;
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m² tout en ne dépassant pas 200 m² de surface de plancher totale.
- « S » étant la surface de plancher (en m²) existant avant toute extension ;

- l'extension peut s'opérer à l'intérieur de bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

En **secteur Ne**, sont en plus autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le stationnement des caravanes.

En **secteur Nj**, sont en plus autorisés :

- les abris de jardins.

En **secteur Nh**, sont en plus autorisées :

- les constructions à usage d'habitation ou de bureaux sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En **secteur Np**, sont en plus autorisés :

- les équipements, aménagements et constructions destinés à un usage hôtelier, aux logements directement liés à l'activité hôtelière, et aux activités sportives et de loisirs sous réserve du respect du patrimoine architectural et paysager et sous réserve de ne pas dépasser 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du Plu.

En **secteur Nz**, sont en plus autorisés :

- les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique. Ils doivent être soumis à déclaration.
- les constructions nécessaires à toutes les activités **liées à un d'un** parc zoologique permettant notamment l'accueil des animaux, leurs soins et leur élevage, **l'accueil et la distraction du public**, l'exploitation technique et la **fonction pédagogique la promotion** de l'éducation du public demandée par l'arrêté du 25 mars 2004 du ministère de l'écologie et du développement durable.
- les constructions nécessaires au gardiennage du parc dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

En secteur Nzh, sont en plus autorisés :

- **les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique. Ils doivent être soumis à déclaration ;**
- **les constructions liées au parc zoologique si elles sont destinées à l'hébergement de type touristique, en vue de la promotion de l'éducation du public demandée par l'arrêté du 25 mars 2004 du ministère de l'écologie et du développement durable.**

Dans toute la **zone N** :

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte accessibles par le lien suivant http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map, ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- **pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;**

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

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.
- Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque d'aléa de **retrait et de gonflement des sols argileux** dans les secteurs concernés dont les tracés figurent au plan des contraintes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés, à la charge du propriétaire, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Continuité de cheminement à préserver

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à conserver.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Réseaux électriques et de télécommunications** : lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondant sur les parcelles privées doivent l'être également.
- **Assainissement des eaux usées** : les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Secteur Nzh : des fosses toutes eaux pourront être admises dans les conditions fixées par le gestionnaire du réseau d'eaux usées.

- **Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- **Eaux pluviales et de ruissellement** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux pluviales est obligatoire. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les

aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les secteurs N* et Np,

- Routes départementales : les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

- Autres voies : les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

- Dans le secteur Nh,

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 6 m.

- Dans le secteur Nz,

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

- Dans le secteur Nzh,

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

- Dans l'ensemble de la zone,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m ;

- réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Dans les secteurs Nj et N*,

Les constructions doivent être implantées sur une au plus des limites séparatives ou en retrait de celles-ci. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, le retrait doit être égal ou supérieur à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 2,50 m.

- Dans le secteur Nh,

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec retrait égal ou supérieur à 5 m.

- Dans le secteur Np,

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à la hauteur de la construction sans être inférieure à 6 m.

- Dans le secteur Nz,

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

- Dans le secteur Nzh,

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

- Dans l'ensemble de la zone,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.
- Réhabilitation, annexe ou extension de constructions existantes : des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles ci-dessus s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs N* : voir l'article 2

Dans le secteur Np : voir l'article 2

Dans le secteur Nh :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 4 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur Nzh :

- L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 3 500 m².

Autres secteurs : article non réglementé.

Dans toute la zone et ses secteurs :

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs N* et Nh :

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 8 m au faîtage.
- La hauteur des annexes (non accolées) mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne peut excéder 3,50 m au faîtage.
- Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs conditions d'utilisation

justifient un dépassement de la hauteur réglementaire. Leur hauteur pourra toutefois être limitée si l'insertion des constructions et équipements dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.

Dans le secteur Nz :

- La hauteur des constructions destinées au gardiennage mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 8 m hors tout.

Dans le secteur NzH :

- *La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 5 m hors tout ; lorsque les constructions sont établies sur pilotis, la hauteur hors tout ne peut dépasser 7 m pilotis compris et la hauteur entre le plancher bas et le faitage ne peut dépasser 5 m.*

Autres secteurs :

Article non réglementé.

Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Prescriptions générales

- Tout projet d'urbanisme ou de construction, sans rapport avec l'architecture locale traditionnelle pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de traitement de matériaux s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Le blanc pur et les couleurs violentes sur les parois extérieures sont prohibés sauf pour des détails ponctuels.

La tôle ondulée non teintée ou brillante et le fibrociment non teinté sont interdits.

- **Constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, constructions de **forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, toitures végétalisées...) : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
- **Réhabilitation, annexes ou extensions** de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles : les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- **En secteur Nz, constructions nécessaires au parc zoologique** : les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Pentes des toitures

- Constructions à usage d'habitation : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptée à partir de l'horizontale. Pour les annexes et les extensions, d'autres pentes pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

- Matériaux des couvertures

- Constructions à usage d'habitation : la construction principale sera couverte en petites tuiles plates, en tuiles mécaniques à emboîtement à pureau plat, en zinc prépatiné, ou en matériaux similaires d'aspect ;
 - Annexes et extensions : d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
 - Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.
 - Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.
 - Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.
- Clôtures**
- Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :
 - les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80 m en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m), en brique d'aspect traditionnel ;
 - les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ou en brique d'aspect traditionnel.
 - les clôtures à claire voie ou les grillages doublés d'une haie vive d'essences locales telles que décrites à l'article 13 et d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
 - **en secteur Nzh, les clôtures de type forestier ou herbager pourront atteindre 3,0 m.**
 - En cas de **réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant**, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Les normes de stationnement sont les suivantes :
 - Constructions à usage d'habitation : au moins 1 place sur la parcelle par tranche de 70 m² de surface de plancher,
 - Constructions à usage de bureaux et activités : la superficie affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.
 - Restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Plantations

Dans le secteur N*, 50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Dans le secteur Nh, 60 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Autres secteurs : article non réglementé.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

- Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Sauf en secteur Nz, les essences indigènes telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc., sont recommandées ; ces essences pouvant être utilisées en mélange.

Les végétaux dont l'emploi est à éviter sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

- Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage** (article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Dans le secteur Nzh :

- Seuls les matériaux perméables seront autorisés pour la constitution des circulations, à l'exception des espaces destinés aux personnes à mobilité réduite.**

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet
