

Département des Yvelines, commune de

# Moisson



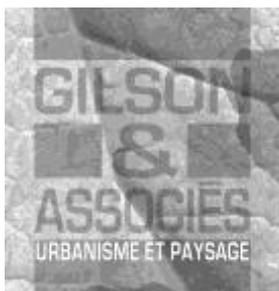
## Plan local d'urbanisme

POS approuvé le 12 décembre 1986  
1<sup>ère</sup> révision approuvée le 15 décembre 1990  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 17 janvier 1992  
Élaboration du Plu prescrite le 16 octobre 2014  
Projet de Plu arrêté le 15 décembre 2016  
Plu approuvé le 12 octobre 2017

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du 12 octobre 2017  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la commune  
de Moisson

Le maire,  
Daniel Gouriou

## Règlement écrit



Date :

**5 octobre 2017**

Phase :

**Approbation**

Pièce n° :

**4.1**

Mairie de **Moisson**, 34 route de Lavacourt, (78840)  
Tél : 01 34 79 30 41 / courriel : [accueil@moisson.fr](mailto:accueil@moisson.fr)

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

# Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
Article 1 Champ d'application territorial .....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu .....	3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	5
Article 4 Division du territoire en zones .....	5
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles .....	6
Article 6 Stationnement, recharge véhicules électriques, vélos .....	6
Article 7 Rappels .....	6
Article 8 Composition du règlement .....	7
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	8
I - Règles applicables à la zone Ua .....	9
II - Règles applicables à la zone Uh .....	14
III - Règles applicables à la zone Uj .....	20
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	22
IV - Règles applicables à la zone A .....	23
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	26
V - Règles applicables à la zone N .....	27
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés .....	33
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies .....	38
Annexe 3 Intégration architecturale des capteurs solaires .....	39
Annexe 4 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides .....	43
Annexe 5 Conseils et recommandations pour les constructions futures sur sols argileux .....	44

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

#### **Article R111-3**

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

#### **Article R111-5**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Article R111-6**

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

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

#### **Article R111-7**

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

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

#### **Article R111-8**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Article R111-9**

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

#### **Article R111-10**

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

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

#### **Article R111-11**

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

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

#### **Article R111-12**

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

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

#### **Article R111-13**

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

#### **Article R111-28**

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

#### **Article R111-29**

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

#### **Article R111-30**

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

#### **Article R151-21 : lotissements et autres opérations**

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

**Article L151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

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

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

**Article L151-23**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Le défrichage, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichage, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

## **Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

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

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

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

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

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

## **Article 4 Division du territoire en zones**

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : **Ua, Uha, Uhb et Uj** ;

- la zone agricole désignée par l'indice **A** et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice **N** et ses secteurs **Ne, Nh, Nj** et **Nzh** auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

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

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

### **Article 5 Adaptations mineures de certaines règles**

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

### **Article 6 Stationnement, recharge véhicules électriques, vélos**

Dans le cadre du plan de déplacements urbains Île-de-France, un décret et un arrêté ont été publiés le 13 juillet 2016 pour préciser les exigences en termes d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et de stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

Le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016 rendent obligatoire la mise en œuvre d'**infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides** rechargeables dans les bâtiments neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016 rendent également obligatoire l'aménagement d'équipements permettant le **stationnement des vélos** dans les bâtiment neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- bâtiments neufs à **usage principal de bureaux** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

### **Article 7 Rappels**

#### **Domaine public fluvial**

Les missions de Voies navigables de France : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, (loi n° 2012-77 du 24 janvier 2012), Voies navigables de France est devenu un établissement public à caractère administratif et s'est vu

confier de nouvelles missions dont l'intégralité a été codifiée dans le Code des transports (CT) aux articles L.4311-1 et suivants. Ces missions d'intérêt général rappelées ci-après concernent notamment :

- l'exploitation, l'entretien, l'amélioration, l'extension et la promotion des voies navigables et de leurs dépendances,
- l'exploitation de ports fluviaux et de toutes installations propres à favoriser le développement dont l'État est propriétaire,
- la valorisation du domaine de l'État qui lui est confié et de son domaine privé.

Règlementation en matière d'usage et d'occupation du domaine public fluvial :

Le domaine public fluvial, en tant que domaine public, est par principe librement accessible par tous les usagers, dans les limites du droit d'usage qui appartient à tous. En revanche, en cas de dépassement de ces limites ou en cas d'occupation privative d'une emprise du domaine public fluvial, une autorisation préalable de l'autorité gestionnaire s'impose. Le plan local d'urbanisme doit ainsi tenir compte des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) qui régissent le droit d'utilisation du domaine public fluvial. Le plan local d'urbanisme doit notamment prendre en considération le principe d'autorisation par l'autorité gestionnaire du domaine public fluvial de toute occupation privative, de tout rejet ou prise d'eau pratiqué et de tout travail exécuté sur son domaine, établi par les articles L.2122-1, 2122-2, et L.2124-8 du CGPPP.

Le plan local d'urbanisme intègre de manière générale les missions de Voies navigables de France ainsi que la réglementation en matière d'usage et d'occupation du domaine public fluvial et d'existence des servitudes de halage et de marchepied grevant les propriétés riveraines de la Seine.

### **Retrait-gonflement des sols argileux**

La carte retrait-gonflement des sols argileux figurant au rapport de présentation matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol ; une plaquette *Conseils et recommandations pour les constructions futures sur sols argileux* figure en annexe au présent règlement.

## **Article 8 Composition du règlement**

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en 3 chapitres :

### **Caractère de la zone**

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

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

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

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

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

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

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

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

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

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

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

1 : Élément repéré au titre de l'article L151-23

2 : Clôtures, haies

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

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

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

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# I - Règles applicables à la zone Ua

## Caractère de la zone

« Il s'agit de la zone urbaine de centre village. » extrait du rapport de présentation

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

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

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

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

- les constructions à destination agricole et forestière
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.

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

**Sont autorisés :**

- Les constructions à destination de **commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les **caravanes** limitées, par unité foncière, à une unité et ne constituant pas la résidence de l'utilisateur ;
- dans les zones soumises au risque d'inondation, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent ;
- 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.151-19 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-12 ;
- **Périmètres de protection des lisières du massif de plus de 100 hectares** : dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas conduire à une avancée de l'urbanisation vers la forêt.
- **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Drie par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
  - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
  - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

### Article Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Article non réglementé

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

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

#### **Article Ua 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. Toutefois, l'implantation en recul d'une distance au moins égale à 2 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 2 m du domaine public ;
  - ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur comprise entre 1,40 et 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être édifiée en continuité de la construction existante.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé

#### **Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions d'une superficie au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. Les parties de constructions qui comportent des vues droites doivent être implantées à un retrait au moins égal à 3 m.

Les constructions (annexes telles les abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve de respecter les prescriptions du code civil.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

#### **Article Ua 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

#### **Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain y compris pour le terrain initial d'une construction existant préalablement à une division.

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.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement du plan local d'urbanisme s'oppose à ce que ses règles s'apprécient au regard de l'ensemble du projet. Dans ces cas, les règles de cette zone s'apprécient suivant chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance y compris pour le terrain initial d'une construction existant préalablement à une division.

#### **Article Ua 4-5 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'au faîtage sauf dans le cas d'une construction située en zone inondable où une surélévation est exigée par le règlement du Ppri ; sur un terrain en pente, la hauteur est calculée en moyenne sur les points extérieurs de

la construction à édifier. Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

- Constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 25 m<sup>2</sup>: leur hauteur ne dépassera pas 9 m au faîtage et le nombre de niveaux trois, R+1+C. Le premier niveau de plancher habitable ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux sauf dispositions contraires du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri).
- Constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup>: leur hauteur ne dépassera pas 4 m au faîtage.
- Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit. Le premier niveau de plancher habitable ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux sauf dispositions contraires du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri).
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

### **Article Ua 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

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

**Constructions de forme architecturale contemporaine** 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 être adaptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

**Constructions d'intérêt collectif et services publics** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

- qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient disposés en cohérence avec les ouvertures en toiture et façade,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple et d'un seul tenant.
- (voir le guide de recommandation du Caue en annexe)

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

##### **Façades**

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

Les couleurs sur les parois extérieures devront, sauf pour des détails ponctuels, être de teinte pastel et non vives.

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

##### **Pentes des toitures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptés à partir de l'horizontale ;

les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

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

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 25 m<sup>2</sup> sera couverte en tuiles à pureau plat, de teinte ocre ou brunie, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

En toitures terrasses seules sont acceptées les toitures végétalisées ou les caillebotis de bois.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup> (annexes et extensions) : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale :

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris à voiture ou Car port : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

### **Constructions existantes**

#### **Réhabilitation de construction existante**

Toute réhabilitation doit s'effectuer en cohérence avec le bâti existant.

#### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

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

### **Clôtures**

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Sauf dispositions contraires du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri), elles seront constituées de :

- murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- haies vives composées préférentiellement d'essences locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement, bordées éventuellement de murs bahuts en pierre, en maçonnerie enduite ou en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple) n'excédant pas 0,60 m de hauteur, surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m.

Les clôtures situées en limites séparatives seront construites en lisse de haras, ou constituées de haies vives composées préférentiellement d'essences locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement, bordées ou non de grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

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

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, issue d'une transformation ou d'un changement de destination avec un minimum d'une place par logement. De plus, en cas de logement issu de changement de destination, il sera réalisé au moins une place de stationnement dans le volume bâti existant.

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

### Constructions à destination de commerce et activité de service

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

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

### Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Il est recommandé que les portails des accès débouchant sur une route départementale soient implantés en recul de 5 m de la limite du domaine public ; en tout état de cause, ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale doivent être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

### **Article Ua 9 Desserte par les réseaux**

#### **Raccordement aux réseaux**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.

Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements aux réseaux d'électricité seront obligatoirement enterrés.

#### **Espaces non imperméabilisés**

Toute construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;

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

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. 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...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

## II - Règles applicables à la zone Uh

### Caractère de la zone

- « Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne comprenant :
  - un secteur **Uha** limitrophe du bourg et de tissu urbain au parcellaire de différentes tailles
  - un secteur **Uhb** plus éloigné du bourg et au tissu urbain constitué principalement de grandes parcelles. » extrait du rapport de présentation
- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
- Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre I du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

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

#### **Article Uha & Uhb 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- les constructions à destination agricole et forestière
- l'aménagement de terrains de camping
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- l'ouverture et exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.

#### **Article Uha & Uhb 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités**

##### **Sont autorisés :**

- Les constructions à usage de **commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- les **caravanes** limitées, par unité foncière, à une unité et ne constituant pas la résidence de l'utilisateur ;
- dans les zones soumises au risque d'inondation, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent ;
- 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.151-19 du code de l'urbanisme** et figurant au document graphique sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-12 ;
- **Périmètres de protection des lisières du massif de plus de 100 hectares** :
- Dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas conduire à une avancée de l'urbanisation vers la forêt.
- Dans les secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux **orientations d'aménagement et de programmation**, les constructions et aménagement devront en respecter les principes.
- **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
  - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
  - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

## **Article Uha & Uhb 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Tout programme de 5 logements et plus devra présenter un minimum de 20% de logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>.

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

## **Article Uha & Uhb 4 Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article Uha & Uhb 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, d'une distance au moins égale à 6 m. De plus, il pourra être imposé un recul des portails de façon à permettre le stationnement d'un véhicule.
- **Secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux orientations d'aménagement et de programmation** : les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.
- **Ensemble de la zone** :
  - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être édifiée en continuité de la construction existante.
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé

### **Article Uha & Uhb 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 25 m<sup>2</sup> doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m ; les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup> doivent être implantées sur une ou plusieurs limites ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.
- **Secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux orientations d'aménagement et de programmation** : les constructions doivent être implantées en limites séparatives **ou** en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.
- **Ensemble de la zone** :
  - Les parties de constructions qui comportent des vues droites doivent être implantées en retrait au moins égal à 6 m.
  - Les constructions (annexes telles les abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
  - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

### **Article Uha & Uhb 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### **Article Uha & Uhb 4-4 Emprise au sol des constructions**

- **Secteur Uha** : l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser **40%** de la superficie du terrain ; en zone inondable c'est la règle du Ppri qui s'applique.
- **Secteur Uhb** : l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser **20%** de la superficie du terrain ; en zone inondable c'est la règle du Ppri qui s'applique.
- **Sauf dans les secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux orientations d'aménagement et de programmation** : 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.151-21 du code de l'urbanisme, cette règle s'apprécie au regard

de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

- **Secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux orientations d'aménagement et de programmation** : l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser **60%** de la superficie du terrain.

### **Article Uha & Uhb 4-5 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'au faîtage sauf dans le cas d'une construction située en zone inondable où une surélévation est exigée par le règlement du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) ; sur un terrain en pente, la hauteur est calculée en moyenne sur les points extérieurs de la construction à édifier. Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

- Constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 25 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 8 m au faîtage et un nombre de niveaux fixé à deux, R+C ; cette hauteur pourra être supérieure de 1 m maximum en cas de *mur de comble* (pied droit ou dératèlement ou encuvement). Le premier niveau de plancher habitable ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux sauf dispositions contraires du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri).
- Constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 4 m au faîtage.
- Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit. Le premier niveau de plancher habitable ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux sauf dispositions contraires du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri).
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

### **Article Uha & Uhb 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Uha & Uhb 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

##### **Prescriptions générales**

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

**Constructions de forme architecturale contemporaine** 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 à l'exception des prescriptions générales pourront être adaptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

**Constructions d'intérêt collectif et services publics** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

- qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient disposés en cohérence avec les ouvertures en toiture et façade,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple et d'un seul tenant.
- (voir le guide de recommandation du Caue en annexe)

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

###### **Façades**

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

Les couleurs sur les parois extérieures devront, sauf pour des détails ponctuels, être de teinte pastel et non vives.

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

###### **Pentes des toitures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptés à partir de l'horizontale ;

les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

#### **Aspect des couvertures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> sera couverte en tuiles de teinte ocre ou brunie, ou en matériaux similaires d'aspect.

En toitures terrasses seules sont acceptées les toitures végétalisées ou recouvertes d'un caillebotis bois.

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

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris à voiture ou Car port : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

### **Article Uha & Uhb 5-2 Élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

**Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

### **Article Uha & Uhb 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Sauf dispositions contraires du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri), elles seront constituées de :

- murs bahuts 0,60 d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en pierre, maçonnerie enduite, maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- haies vives composées préférentiellement d'essences locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement, bordées éventuellement de murs bahuts en pierre, en maçonnerie enduite ou en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple) n'excédant pas 0,60 m de hauteur, surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m ;

Les clôtures situées en limites séparatives seront construites en lisse de haras, ou constituées de haies vives composées préférentiellement d'essences locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement, bordées ou non de grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

### **Article Uha & Uhb 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

#### Constructions à destination d'habitation

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, issue d'une transformation ou d'un changement de destination avec un minimum de 2 places par logement. De plus, en cas de logement issu de changement de destination, il sera réalisé au moins une place de stationnement dans le volume bâti existant.

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

#### Constructions à destination de commerce et activité de service

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

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

#### Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Sauf dans les secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux orientations d'aménagement et de programmation :** 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.151-21 du code de l'urbanisme, cette règle s'apprécie au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Uha & Uhb 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Il est recommandé que les portails des accès débouchant sur une route départementale soient implantés en recul de 5 m de la limite du domaine public ; en tout état de cause, ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale doivent être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

### **Article Uha & Uhb 9 Desserte par les réseaux**

#### **Raccordement aux réseaux**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.

Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements aux réseaux d'électricité seront obligatoirement enterrés.

#### **Espaces non imperméabilisés**

Toute construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;

- **Secteur Uha** : 50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.
- **Secteur Uhb** : 60 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

- **Secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux orientations d'aménagement et de programmation** : 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. 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...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

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

- Il s'agit d'une « zone urbaine de parcs, jardins et vergers. » extrait du rapport de présentation.
- Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

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

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

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

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

Sont seuls autorisés :

- les constructions si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et si elles sont destinées à la gestion et à la mise en valeur des parcs, jardins et vergers ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

#### **Article Uj 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

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

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

##### **Article Uj 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise qui s'y substitue, d'une distance au moins égale à 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être édifiée en continuité de la construction existante.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé

##### **Article Uj 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale ou supérieure à 2 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être édifiée en continuité de la construction existante.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé

##### **Article Uj 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

##### **Article Uj 4-4 Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 5% de la superficie du terrain.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

##### **Article Uj 4-6 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'au faîtage ne dépassera pas 2,5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

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

### **Article Uj 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles**

#### **Prescriptions générales**

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

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

#### **Clôtures**

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique devront s'insérer dans l'environnement ; leur hauteur sera limitée à 1,80 m.

Les clôtures situées en limites séparatives seront construites en lisse de haras, ou constituées de haies vives composées préférentiellement d'essences locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement, bordées ou non de grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

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

Article non réglementé

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article Uj 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

### **Article Uj 9 Desserte par les réseaux**

Article non réglementé

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

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

- Il s'agit d'une « zone d'activités agricoles. » extrait du rapport de présentation
- Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

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

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

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Il est rappelé que le plan d'eau correspondant au chenal est interdit à tous aménagements autres que ceux nécessaires à l'exercice des missions confiées à l'établissement public Voies navigables de France.

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

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole si la nécessité de présence permanente est démontrée,
  - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 100 m au plus.
4. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
5. dans les zones soumises au risque d'inondation, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent ;
6. les systèmes d'assainissement autonomes.
7. Les abris pour animaux à raison d'au plus une construction par unité foncière à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
8. - **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driece par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
  - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
  - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

#### **Article A 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

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

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

#### **Article A 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise qui s'y substitue ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être édifiée en continuité de la construction existante.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

#### **Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être édifiée en continuité de la construction existante.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être édifiée en continuité de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

#### **Article A 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé

#### **Article A 4-4 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé

#### **Article A 4-5 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- Constructions : leur hauteur ne dépassera pas 12 m au faîtage, éléments techniques de superstructures (cheminées, élévateurs...) non compris.

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

#### **5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

##### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

**Les constructions de forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple et d'un seul tenant.

(voir le guide de recommandation du Caue en annexe)

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

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

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

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

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

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

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

Les clôtures situées en limites de zone agricole ou naturelle seront construites en pierre, en lisse de haras, ou constituées de haies vives bordées ou non de grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Elles seront composées préférentiellement d'essences locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement.

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

Article non réglementé

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 6 m.

Il est recommandé que les portails des accès débouchant sur une route départementale soient implantés en recul de 5 m de la limite du domaine public ; en tout état de cause, ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale doivent être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

### **Article A 9 Desserte par les réseaux**

Article non réglementé

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE NATURELLE**

## V - Règles applicables à la zone N

- Il s'agit « d'une zone naturelle qui comprend :
  - Le **secteur Ne** correspond au secteur naturel d'équipements publics et de loisirs
  - Le **secteur Nh** correspond au secteur naturel de hameau
  - Le **secteur Nj** correspond au secteur naturel de parcs, jardins et vergers
  - Le **secteur Nzh** correspond au secteur naturel de milieu humide » extrait du rapport de présentation
- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.
- Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

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

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

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Il est rappelé que le plan d'eau correspondant au chenal est interdit à tous aménagements autres que ceux nécessaires à l'exercice des missions confiées à l'établissement public Voies navigables de France.

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

##### **Dans toute la zone N et ses secteurs**

- dans les zones soumises au risque d'inondation, les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation s'appliquent ;
- Dans l'emprise de la **réserve naturelle régionale**, seules les activités agricoles, forestières concourant à la mise en œuvre du plan de gestion et du plan d'aménagement forestier seront autorisées. De même, tous travaux, installations ou aménagements sont interdits à l'exception de ceux menés par le gestionnaire de la réserve, conformément aux préconisations du plan de gestion, et des modalités de mise en œuvre des objectifs prévus au plan de gestion, sous réserve d'une déclaration préalable.
- **Périmètres de protection des lisières du massif de plus de 100 hectares** :
  - Dans les « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait pointillé au document graphique) les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas conduire à une avancée de l'urbanisation vers la forêt.
  - En dehors des « sites urbains constitués » (lisière figurée par un trait plein au document graphique) toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m d'épaisseur parallèle à la lisière ; cependant, dans cet espace de protection est autorisée l'extension, réalisée en une ou plusieurs fois, des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher.
- **Zones humides** : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement 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.

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

- 1- Les annexes et extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension ou l'annexe ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Plu et que les annexes soient situées à une distance maximale de 15 m d'un point de la construction existante ;

- 2- Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini au lexique ci-annexé ;
- 3- Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole –et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- 4- Les abris pour animaux à raison d'au plus une construction par unité foncière à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés ;
- 5- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
- 6- Les systèmes d'assainissement autonomes ;
- 7- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt collectif et aux ouvrages hydrauliques.

Sont **seuls** admises dans le **secteur Ne** :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics - équipements destinés aux sports et aux loisirs, aux activités pédagogiques, aux installations telles que station d'épuration, cimetière...-, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont **seuls** admises dans le **secteur Nh** :

- Les constructions à destination d'habitation à raison d'une construction à usage d'habitation d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20 m<sup>2</sup> par terrain.
- Les annexes et extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension ou l'annexe ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Plu, que les annexes soient situées à une distance maximale de 15 m de tous points de la construction existante et que ces nouvelles constructions s'intègrent au paysage environnant.

Sont **seuls** admises dans le **secteur Nj** :

- Les constructions d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> destinées aux parcs, jardins et vergers (abris de jardins, serres...)
- Les annexes et extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension ou l'annexe ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du Plu, que les annexes soient situées à une distance maximale de 15 m de tous points de construction existante et que ces nouvelles constructions s'intègrent au paysage environnant.

Aucune construction n'est autorisée dans le **secteur Nzh**.

## **Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Article non réglementé

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

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

#### **Article N 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise qui s'y substitue ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

#### **Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 25 m<sup>2</sup> doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage sans pouvoir être inférieure à 5 m à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles vues droites doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

- Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

### **Article N 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 6 m est imposée entre deux constructions.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux piscines non couvertes,
- en cas d'isolation par l'extérieur,
- aux constructions d'une hauteur au faîtage inférieure à 2,50 m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

### **Article N 4-4 Emprise au sol des constructions**

**Secteur Nj** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5 % de la superficie du terrain.

**Secteur Nh** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

**Zone N et autres secteurs** : article non réglementé

### **Article N 4-5 Hauteur des constructions**

- Constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup>: leur hauteur ne dépassera pas 8 m au faîtage et le nombre de niveaux est limité à deux, R+C ; cette hauteur pourra être légèrement supérieure en cas de *mur de comble* (pied droit ou dératèlement ou encuvement). Le premier niveau de plancher habitable ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux sauf disposition contraire du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri).
- Constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>: leur hauteur ne dépassera pas 2,5m au faîtage.
- Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux sauf disposition contraire du plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri).
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension, la surélévation ou l'amélioration peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

### **Article 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

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

Les constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

**Les constructions de forme architecturale novatrice** ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse

consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

- qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient disposés en cohérence avec les ouvertures en toiture et façade,
  - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple et d'un seul tenant.
- (voir le guide de recommandation du Caue en annexe)

#### **Annexes et extensions de constructions existantes**

##### **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.  
Les couleurs vives sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels.  
Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

##### **Pentes des toitures**

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35 et 45° comptés à partir de l'horizontale ;  
les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

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

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> sera couverte en tuiles de teinte ocre ou brunie, ou en matériaux similaires d'aspect.

En toitures terrasses seules sont acceptées les toitures végétalisées ou recouvertes d'un caillebotis bois.

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

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris à voiture ou Car port : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

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

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique devront s'insérer dans l'environnement ; leur hauteur sera limitée à 1,80 m.

Les clôtures situées en limites séparatives seront construites en lisse de haras, ou constituées de haies vives bordées ou non de grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Elles seront composées préférentiellement d'essence locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement.

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres,...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique : leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Les mares identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique devront être préservées et leur comblement interdit.

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

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

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

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

De plus, les préconisations environnementales figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation devront être respectées.

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Secteur Nh** : constructions à destination d'habitation, il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, issue d'une transformation ou d'un changement de destination. De plus, en cas de logement issu de changement de destination, une au moins des places de stationnement sera réalisée dans le volume bâti existant.

**Secteur Ne** : constructions à destination d'activité de service ou équipements d'intérêt collectif de sports et de loisirs : la superficie des aires de stationnement devra être adaptée à la fréquentation envisagée.

## **Chapitre 3 Équipements et réseaux**

### **Article N 8 Desserte par les voies publiques ou privées**

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Il est recommandé que les portails des accès débouchant sur une route départementale soient implantés en recul de 5 m de la limite du domaine public ; en tout état de cause, ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie sur la voirie.

Les aménagements ou raccordements sur la route départementale doivent être conformes aux prescriptions applicables par le département sur son réseau routier et être concertés avec les services gestionnaires de la voirie.

### **Article N 9 Desserte par les réseaux**

#### **Secteur Nh**

#### **Raccordement aux réseaux**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.

Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements aux réseaux d'électricité seront obligatoirement enterrés.

#### **Espaces non imperméabilisés**

Toute construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;

**60 % au moins de la superficie du terrain** doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. 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...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

\*\*\*\*\*

# Annexe 1

## Lexique définissant certains termes utilisés

**Nota : en cas de divergences d'écriture,  
les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique**

### **Occupations et utilisations des sols**

#### **Construction**

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

#### **Annexe**

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

#### **Extension**

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

#### **Façade**

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

#### **Pignon**

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

### **Destination/affectation**

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

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

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

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

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

### **Site urbain constitué et massif forestier de plus de 100 hectares**

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des forêts de plus de 100 ha est proscrite par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif 2030).

Un site urbain constitué est défini comme *un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.*

Le principe de base à retenir est que, même en présence d'un site urbain constitué, aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible. Concrètement :

- l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- lorsqu'elle est déjà présente, l'urbanisation existante peut être densifiée, mais uniquement à l'opposé du massif.

Définition d'un massif de plus de 100 ha : c'est un ensemble de bois de plus de 20 ans constitué d'éléments boisés, publics ou privés, qui se trouvent à une distance de moins de 30 m les uns des autres. Il n'est pas tenu compte du compartimentage issu des infrastructures (voies ferrées, routes, autoroutes).

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

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

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

### **Installations classées pour la protection de l'environnement**

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

### **Installations et aménagements**

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

### **Patrimoine**

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions

industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Voies**

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

### **Emprises publiques**

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

### **Accès**

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

### **Alignement**

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

### **Limites séparatives**

*Limite latérale* : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

*Limite de fond de parcelle* : limite opposée à la limite de référence.

**Marge de recul** : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

**Retrait** : c'est l'espace situé entre une construction et la limites séparatives. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

**Baie** : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

**Vue** : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

## Emprise au sol des constructions

### Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

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

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone1;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

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

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

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

## Hauteur des constructions

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

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

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

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

## **Espaces libres et plantations**

### **Les espaces boisés classés (article L. 113-1 du code de l'urbanisme) :**

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

### **Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19**

L'article L151-19 du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-17 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

## Annexe 2

### Liste non exhaustive d'essences pour la constitution

#### des haies

- Charme** (indigène, feuillage marcescent) *Carpinus betulus*, résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,
- Troène** (indigène suivant les espèces, feuillage persistant) *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
- If** (indigène, feuillage persistant) *Taxus baccata*, seul conifère *rejetant de souche* c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
- Buis** (indigène, feuillage persistant) *Buxus sempervirens*, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : *Buxus sempervirens* 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
- Lierre** (indigène, feuillage persistant) *Hedera helix*, plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

## Annexe 3

# Intégration architecturale des capteurs solaires

CAUE 78

GUIDE SOLAIRE  
FICHE N°1



Un vélum de capteurs photovoltaïques abrite une place publique.  
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

### III

## POSER DES CAPTEURS SOLAIRES UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

**Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.**

Le kWh le moins cher est celui qui n'est pas consommé...

Quelques principes :

- Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.
- Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.
- Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.
- Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en œuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

1/4

### III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égoût du toit.  
Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)  
© CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes  
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été.  
Maison rurale à Mion-la-Chapelle (Yvelines)  
© PNR Haute Vallée de Chevreuse



### III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
  - un appentis,
  - un mur de façade ou de clôture,
  - au sol dans un jardin...
- selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

#### SUR UN BÂTIMENT ANNEXE

Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche)  
© PNR du Vexin français

#### CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT

Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble.  
© VELUX



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

2/4

### III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.  
Maison individuelle en Moselle.  
© Michaël Oswald, architecte



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wofurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif.  
Montigny-le-Bretonneux (Yvelines) © CAUE 78



#### CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM.  
L'île d'Abeau (Isère) © Photowatt

#### CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture.  
Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche)  
© CAUE 78

#### CAPTEURS INDÉPENDANTS Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée.  
Vigry (Val d'Oise) © PNR du Vexin français



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

3/4

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

### III SE RENSEIGNER

#### POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

##### CAUE 78

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement des Yvelines  
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles  
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60  
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

##### SDAP 78

Service départemental de l'architecture  
et du patrimoine des Yvelines  
Architectes des bâtiments de France  
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles  
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18  
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

##### Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage  
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47  
www.parc-naturel-chevreuse.fr  
courriel : atelier.pnr.chevreuse@orange.fr

##### Parc naturel régional du Vexin français

Maison du Parc 95450 Théméricourt  
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11  
www.pnr-vexin-francais.fr  
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

### POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

#### POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

##### ADEME Ile-de-France

Agence de l'environnement et de la maîtrise  
de l'énergie  
6-8, rue Jean-Jaurès  
92807 Puteaux Cedex  
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84  
http://ile-de-france.ademe.fr

##### ARENE

Agence régionale de l'environnement  
et des nouvelles énergies  
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris  
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41  
www.arenidf.org

##### CONSEIL GENERAL 78

Pôle environnement  
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex  
tél : 01 39 07 80 98  
www.yvelines.fr

#### POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

##### ALME-SQY

Agence locale de maîtrise de l'énergie  
de Saint-Quentin en Yvelines  
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux  
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

##### ENERGIES SOLIDAIRES

Agence conseil éco-construction Seine-Aval  
Parc des Vignes  
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes  
tél : 01 39 70 23 06  
courriel : contact@energies-solidaires.org

##### ECE

Espace Conseil Environnement  
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie  
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

### III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

- N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
- N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
- N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
- N° 4 Comment ça fonctionne ?
- N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
- N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
- N° 7 Quelle surface de capteurs ?
- N° 8 Comment mener votre projet ?
- N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
- N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?



## Annexe 4

### Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides

(voir article 2 de toutes les zones)

[http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones\\_humides.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map)

## **Annexe 5**

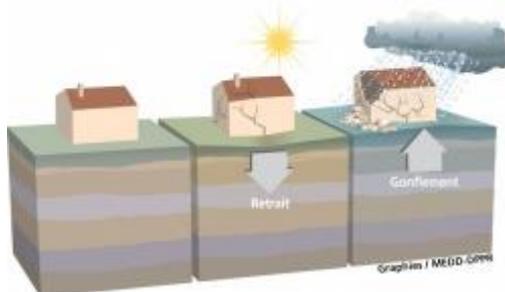
### **Conseils et recommandations pour les constructions**

#### **futures sur sols argileux**

## CONSEILS ET RECOMMANDATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FUTURES SUR SOLS ARGILEUX

### COMPRENDRE LE PHENOMENE

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.



Les deux facteurs déclenchants sont le climat et l'homme :

- le climat, parce que le retrait-gonflement est directement lié à la variation de la teneur en eau, donc aux précipitations ou aux sécheresses ;
- l'homme, s'il a effectué des travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

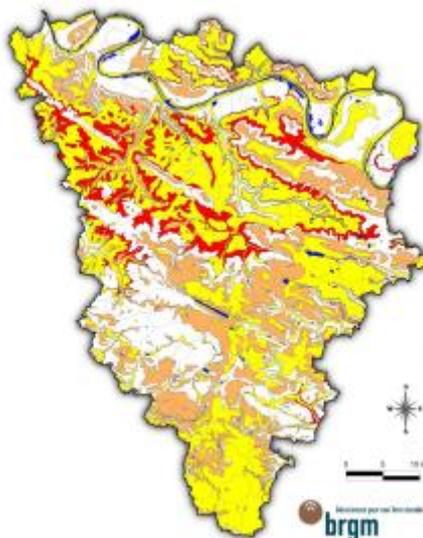
### LES DESORDRES AUX CONSTRUCTIONS

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes. Ils se manifestent généralement de la façon suivante :

- fissuration des structures ;
- désencastrement des éléments de charpente ;
- distorsion des portes et fenêtres ;
- décollement des bâtiments annexes ;
- dislocation des dallages et des cloisons ;
- rupture des canalisations.

Les Yvelines sont particulièrement touchées puisqu'il s'agit du département français dans lequel le coût cumulé des indemnités versées pour des sinistres de ce type est le plus élevé :

- 46 arrêtés interministériels reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour ce seul aléa au 31 décembre 2005.
- 133 communes concernées par ces arrêtés, soit plus de la moitié des 262 communes que compte le département



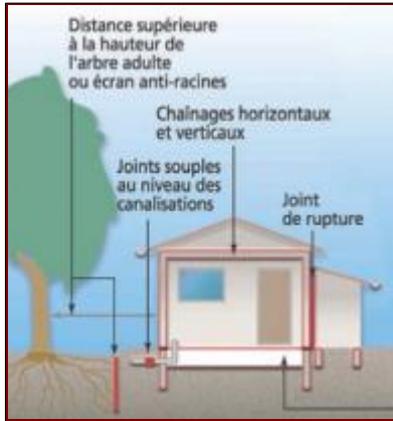
### QUELLES SONT LES ZONES CONCERNEES ?

- Aléa fort** (8% du territoire départemental)
- Aléa moyen** (20% du territoire départemental)
- Aléa faible** (38% du territoire départemental)
- Hors zone d'aléa** (34% du territoire départemental)

*Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles  
Pour plus de détails, retrouver le zonage de votre commune sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)*

## CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE

Dans les zones d'aléas faibles à fort, il est fortement conseillé de réaliser une **étude géotechnique sur la parcelle** à construire. A défaut d'étude, quelques principes doivent être respectés pour limiter les désordres les plus courants. Ces principes sont inscrits dans les documents techniques que les professionnels de la construction doivent respecter (DTU).

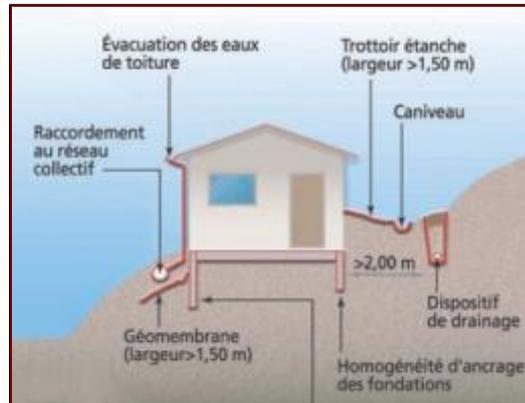


### Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Respectez une profondeur minimale de fondation : 1,20 m en aléa fort, 0,80 m en aléa moyen à faible.
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage homogène même pour les terrains en pente, éviter les sous-sols partiels).
- Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Prévoir des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés (garages, annexes...).
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière au sous-sol.

### Éloigner les plantations d'arbres, éviter les variations localisées d'humidité

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte, ou mettre en place des écrans anti-racines de 2 m de profondeur au minimum.
- Éviter les drains à moins de 2 m de la construction, ainsi que les pompes à usage domestique à moins de 10 m.
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Réaliser un trottoir anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,5 m sur le pourtour de la construction (terrasse ou géomembrane).
- Prendre toutes les précautions nécessaires en cas d'action sur le bâtiment, telle que changement de destination, extension, ajout d'annexe, restauration lourde susceptible d'entraîner une intervention sur les structures porteuses.



## LIENS UTILES



Site internet dédié du BRGM :  
[www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

Site de la prévention des risques majeurs :  
[www.prim.net](http://www.prim.net)  
Site de la DDT 78 :  
[www.yvelines.gouv.fr](http://www.yvelines.gouv.fr)

\*\*\*\*\*