



Plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 26 octobre 2006

1^{ère} révision du Plu approuvé le 5 juin 2014

2nd révision du Plu prescrit le 18 juin 2020

Projet de Plu arrêté le 16 mai 2024

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 13 mars 2025
approuvant la révision du plan local
d'urbanisme de la commune de Bonneval

Le maire,
Éric JUBERT

Règlement écrit



Date :
10 mars 2025

Phase :
Approbation

Pièce n° :

Mairie de **Bonneval** 19, rue Saint-Roch (28800).
Tél. : 02 37 47 21 93
e-mail : mairie@ville-bonneval.eu

4.1

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

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
Article 1 Champ d'application territorial.....	4
Article 2 Règles relatives au patrimoine.....	4
Article 3 Prise en compte des risques et nuisances.....	6
Article 4 Règles s'imposant aux équipements collectifs.....	7
Article 5 Orientations d'aménagement et de programmation.....	7
Article 6 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public.....	7
Article 7 Stationnement et accessibilité.....	8
Article 8 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	8
Article 9 Division du territoire en zones.....	8
Article 10 Composition du règlement.....	9
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	11
Caractère de la zone.....	11
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	11
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	14
Article Ua 9 - Desserte par les réseaux.....	14
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	16
Caractère de la zone.....	16
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	16
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	19
Article Ub 9 - Desserte par les réseaux.....	19
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc.....	21
Caractère de la zone.....	21
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	21
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	22
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	24
Article Uc 9 - Desserte par les réseaux.....	24
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue.....	26
Caractère de la zone.....	26
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	26
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	26
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	27
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux.....	29
Caractère de la zone.....	29
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	29
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	30
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	32
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	33
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU.....	34
Caractère de la zone.....	34
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	34
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	34
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	37
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx.....	38

Caractère de la zone.....	38
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	38
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	40
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 2AUx.....	41
Caractère de la zone.....	41
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	41
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	41
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	42
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	43
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A.....	44
Caractère de la zone.....	44
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	44
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	45
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	48
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	49
Chapitre IX - Règles applicables à la zone N.....	50
Caractère de la zone.....	50
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions.....	50
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
Chapitre 3 – Équipements et réseaux.....	55
ANNEXE 1 Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement.....	56
ANNEXE 2 Liste non exhaustive d’essences pour la constitution des haies.....	60
ANNEXE 3 : Lien permettant d’accéder à un tableau de concordance réglementaire.....	61
ANNEXE 4 : Plan détaillé des éléments du patrimoine architectural et urbain de la ville de Bonneval.....	62

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles relatives au patrimoine

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

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

Pour les monuments historiques, le code du patrimoine prévaut.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré figurant au document graphique du règlement (et dont le détail cartographique est annexé au présent règlement) seront précédés d'une déclaration préalable. Le cas échéant, l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera sollicité. Leur démolition est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du Plu, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

a) Bâtiments de grand intérêt architectural repérés sur le plan annexé au présent règlement écrit : Leur démolition, leur modification ou leur altération sont interdites. Seules des modifications conduisant à rétablir des dispositions anciennes reconnues, en façade ou en toiture pourront être autorisées sous réserve de se référer dans la mesure du possible à des vestiges en place ou à des documents précis (plans anciens, cartes postales, etc.)

b) Bâtiments d'intérêt architectural repérés sur le plan annexé au présent règlement écrit :
Ces immeubles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ou leur altération est interdite.
Il est possible de les modifier dans les cas suivants :

- rétablissement de dispositions anciennes reconnues
- modifications de l'aspect extérieur sous réserve de respecter les caractéristiques des façades :
 - rythmes et proportions des percements,
 - modénature,
 - matériaux et tonalités,
- modification des toitures pour rétablir les volumes des combles anciens,
- création de lucarnes suivant des modèles anciens compatibles avec l'architecture et la composition des façades,
- surélévation éventuelle de toiture sous réserve d'être compatible avec les dispositions générales de l'immeuble, de respecter les pentes traditionnelles et les matériaux ; des surélévations de toiture peuvent notamment être autorisées pour masquer des pignons aveugles,
- extensions sur cours et jardins, dans la mesure où elles n'entraînent pas d'altération des façades existantes et qu'elles sont compatibles avec les règles de prospects et qu'elles préservent les perspectives et les vues.

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

Les **constructions et les aménagements de leurs abords** doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les bâtiments traditionnels figurant aux fiches patrimoniales thématiques annexées au présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du 6 octobre 2022, les ravalements sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communale.

Article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique

« 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. »

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements, prairies...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Mares repérées

Le remblaiement et l'assèchement des **mares identifiées** repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.

Espaces boisés classés

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

Archéologie

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre-Val-de-Loire soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

Article 3 Prise en compte des risques et nuisances

Plan de prévention du risque naturel inondation du Loir

- Dans toutes les zones et secteurs concernés, sont interdits tous travaux, installations, aménagements et constructions désignés comme tels par le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) du Loir.

Il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<https://www.eure-et-loir.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Risques-inondation/PPR-Inondation-approuves/PPRI-du-Loir-de-Saumeray-a-Romilly-sur-Aigre>

Zones inondables inventoriées par débordement de cours d'eau

Dans ces zones figurant à l'atlas des zones inondables d'Eure-et-Loir (reportées au plan des contraintes) :

- sont interdits les constructions nouvelles dans les secteurs non urbanisés, les sous-sols et les exhaussements, les changements de destination s'ils ont pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ;
- seront autorisées les extensions limitées si elles n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ni le risque d'inondation en amont et en aval.

Il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=ae6791dd-e650-40f1-9ebf-c14a45aac31e>

Le long des rivières

Le long des rivières, une bande d'une largeur de 5 m sur chacune des rives ne pourra recevoir aucune construction ni installation, à l'exception :

- d'extension de construction, dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

Remontée de nappes

Une bonne partie de la commune est classée en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Retrait gonflement des argiles

Une partie de la commune est située en zone d'alea (fort, moyen et faible). Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs à enjeu fort. Il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

Nuisances sonores

Pour connaître les nuisances sonores et pour mettre en œuvre les mesures qui s'imposent comme l'isolement acoustique, il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<http://www.eure-et-loir.gouv.fr/>

Article 4 Règles s'imposant aux équipements collectifs

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (disposition du plan masse, adaptation au terrain, aménagements paysagers...).

Article 5 Orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation précisent ou imposent le respect de principes, qu'il s'agisse d'orientations d'aménagement et de programmation dites « sectorielles » ou « thématiques ».

Article 6 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouverte au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

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

Article 7 Stationnement et accessibilité

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.

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.

Article 8 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ».

Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code rural, le Code de l'Environnement, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

Article 9 Division du territoire en zones

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, Ub, Ubi, Uc, Uca, Ue, Ux, Uxa et Uxe ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AU, 1AUx et 2AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et ses secteurs Ah et Ae, auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Ne, Nh et Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Article 10 Composition du règlement

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

Lorsqu'un article n'est pas réglementé, il est tout bonnement supprimé.

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 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23
- 2 : Clôtures, haies

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

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine de centre-ville.

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

- 1 les constructions à destination industrielle
- 2 les constructions à destination d'entrepôts
- 3 les constructions, installations et aménagements à destination agricole
- 4 les parcs d'attractions
- 5 les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités
- 6 les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et de ne pas être visibles de l'espace public.
- Le changement de destination des locaux d'activités économiques situés en rez-de-chaussée, existant dans le secteur repéré au règlement graphique par un trait discontinu, n'est autorisé en vertu de l'article L.151-16 qu'en vue de l'artisanat, du commerce, des bureaux ou des services collectifs.

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

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 égale ou supérieure à 2 m est autorisée lorsque la continuité de l'alignement est assurée sur toute la longueur de façade par des constructions ou des clôtures minérales existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul 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 recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci sera 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative 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 peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit. 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

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 éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public. Les boîtes aux lettres et autres boîtiers techniques ne doivent pas déborder sur l'espace public.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Couverture : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions y compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

Les matériaux de couverture seront :

- la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m²,
- le zinc patiné,
- l'ardoise,
- la toiture végétalisée.
- ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large ; les ouvertures seront disposées en partie basse de la toiture. Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un

même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (y compris sur les constructions existantes) devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- être de ton uni,
- être intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- être disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- et que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons vifs et provocateurs de même que le blanc.

Les teintes des menuiseries (portes, fenêtres, volets...) seront choisies parmi les références suivantes : blanc perle RAL 1013 ou équivalent, ivoire clair RAL 1015 ou équivalent, rouge pourpre RAL 3004 ou équivalent, bleu saphir RAL 5003 ou équivalent, vert blanc RAL 6019 ou équivalent, vert pin RAL 6028 ou équivalent, gris lumière RAL 7035 ou équivalent, gris 4 RAL 7047 ou équivalent, blanc gris RAL 9002 ou équivalent, blanc crème 9001 ou équivalent, ou toutes autres suggestions de l'Architecte des bâtiments de France. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Ouvertures en façades : sont interdits les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur. Par ailleurs, les volets battants en bois existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Couverture et parois des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte ardoise ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte ardoise ou brun-rouge.

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

Clôtures, haies

Par délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m). Les grilles et barreaudages devront être très ajourés présentant un maximum de 35% de surface pleine et leur hauteur en harmonie avec les clôtures avoisinantes. Les murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,60 m doublés de haies végétales taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites en annexe du présent règlement..

Les autres clôtures visibles :

Pour celles visibles depuis l'espace public, elles devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,0 m.

Pour les autres, l'article non réglementé.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Ua 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. En 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. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Si, pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues ci-après, le pétitionnaire peut être autorisé, sous réserve qu'il en apporte la preuve, à obtenir les places par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'hébergement telles que résidences ou foyers avec ou sans service, maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie

Il sera réalisé au moins 0,5 place par chambre ou logement.

Constructions à destination, commerciale, artisanale ou de bureau

Pour ces constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m², il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement pour chaque tranche de 100 m².

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage 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 m².

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article Ua 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article Ua 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés ou encastrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés ou encastrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine de faubourg.

Le **secteur Ubi** correspond aux terrains de faubourg au caractère inondable.

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

- 1 les constructions à destination industrielle
- 2 les constructions, installations et aménagements à destination agricole
- 3 les parcs d'attractions
- 4 les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.

5 Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1

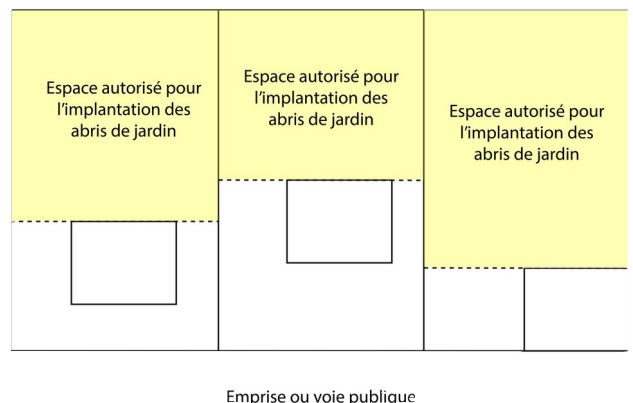
L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. La construction d'infrastructures de transport à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Secteur Z3

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination d'entrepôts si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et s'implanter en arrière de la construction principale (cf. illustration ci-contre).



Dans les zones concernées par les périmètres de protection des

silos

Secteur Z1

Les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones ; la construction d'infrastructure de transport à condition que ces infrastructures soient des voies de desserte.

Secteur Z3 : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles sous réserve de réduire par le renforcement des vitrages leur vulnérabilité aux effets de surpression.

En **secteur Ubi**, sont seuls autorisées les constructions à destination de logements s'il s'agit de locaux accessoires tels annexes ou extensions.

Article Ub 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux, d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions 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. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 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 d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative 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 peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit. 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.

Emprise au sol

En **secteur Ubi**, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 m².

Article Ub 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère **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 fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche.

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

Clôtures, haies

Par délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et, d'une hauteur maximale de 1,25 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Les grilles et barreaudages devront être très ajourés présentant un maximum de 35% de surface pleine et leur hauteur en harmonie avec les clôtures avoisinantes. Les murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,60 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites en annexe du présent règlement.

Les autres clôtures devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,0 m. Côté *façade* sur rue de la parcelle, les départs des clôtures en limites séparatives devront présenter, sur une distance minimale de 3,0 m, la même hauteur ou la même configuration que la clôture établie sur voie, en façade sur voie de la parcelle.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin

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

Article Ub 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. En 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. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Par ailleurs, au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement y compris l'éventuel garage. 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.

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.

Constructions à destination d'hébergement telles que résidences ou foyers avec ou sans service, maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 0,5 place par chambre ou logement.

Constructions à destination, commerciale, artisanale ou de bureau

Pour ces constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m², il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement pour chaque tranche de 100 m².

Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage 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 m².

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article Ub 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article Ub 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone d'extension urbaine récente.

Le **secteur Uca** correspond à des terrains en frange urbaine.

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article Uc 1 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- 1 les constructions à destination industrielle
- 2 les constructions à destination d'entrepôts,
- 3 les constructions, installations et aménagements à destination agricole
- 4 les parcs d'attractions
- 5 les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1

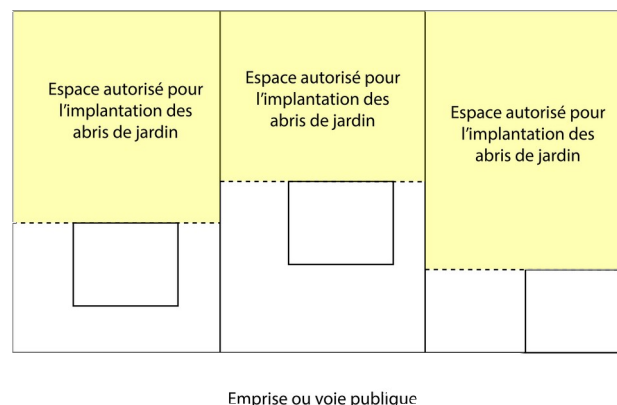
Les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones ; la construction d'infrastructure de transport à condition que ces infrastructures soient des voies de desserte.

Secteur Z2 : les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones.

Secteur Z3 : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles sous réserve de réduire par le renforcement des vitrages leur vulnérabilité aux effets de surpression.

Article Uc 2 - Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;



- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et s'implanter en arrière de la construction principale (cf. illustration ci-contre).

Article Uc 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uc 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

Secteur Uca : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m ; il n'est pas fixé de recul maximal.

Lorsqu'il s'agit de travaux, d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions 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. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 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 d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Uca : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative 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 peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Emprise au sol

Secteur Uca : au moins 50% du terrain doivent être maintenus en pleine terre, en surface non imperméable, engazonnée et arborée.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit. 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 Uc 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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 fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche.

Article Uc 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures, haies

Par délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et, d'une hauteur maximale de 1,25 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Les grilles et barreaudages devront être très ajourés présentant un maximum de 35% de surface pleine et leur hauteur en harmonie avec les clôtures avoisinantes. Les murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,60 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites en annexe du présent règlement.

Les autres clôtures devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,0 m. Côté *façade* sur rue de la parcelle, les départs des clôtures en limites séparatives devront présenter, sur une distance minimale de 3,0 m, la même hauteur ou la même configuration que la clôture établie sur voie, en façade sur voie de la parcelle.

Secteur Uca

Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,20 m, d'une hauteur maximale de 2,0 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite ;
- les murs bahuts d'une épaisseur au moins égale à 0,20 m et d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m de hauteur. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 2,0 m doublés de haies végétales composées d'essences locales décrites à l'annexe 2 ;
- les haies composées d'essences locales décrites en annexe du présent règlement.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Uc 7 - 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. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Par ailleurs, au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non couvertes par logement. En cas de logements collectifs, cette obligation est ramenée à 1 place non couvertes par logement. 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 d'hébergement telles que résidences ou foyers avec ou sans service, maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 0,5 place par chambre ou logement.

Constructions à destination, commerciale, artisanale ou de bureau

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 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage 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 m².

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article Uc 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article Uc 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone consacrée aux équipements collectifs.

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article Ue 1 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- 1 les constructions à destination industrielle
- 2 les constructions à destination d'entrepôts,
- 3 les constructions, installations et aménagements à destination agricole
- 4 l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 5 les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités,
- 6 les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.

Article Ue 2 - Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont directement nécessaires au gardiennage et à l'entretien des lieux,
- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, si elles sont compatibles avec le voisinage en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination d'hôtels sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère
- le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie), l'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère

Article Ue 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ue 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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 fenêtres de toit (communément appelées « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche.

Article Ue 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures, haies

Par délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et, d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Les murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,60 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites en annexe du présent règlement.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Ue 7 - Stationnement

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article Ue 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article Ue 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'activités économiques au sens large.

Le secteur **Uxa** est dévolu aux activités commerciales.

Le secteur **Uxe** vise quant à lui à ne permettre que le développement des activités déjà existantes.

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

- 1 Les constructions à destination d'habitation
- 2 les changements de destination de bâtiments d'activité en vue de l'habitation
- 3 les constructions, installations et aménagements à destination agricole
- 4 le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
- 5 l'aménagement de terrains de camping
- 6 l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- 7 l'ouverture de carrière
- 8 les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public

Dans le secteur Uxa sont en plus interdites :

- 1 les constructions à destination industrielle.

Dans le secteur Uxe sont interdits :

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

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. La construction d'infrastructures de transport à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Secteur Z2

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. La construction ou l'extension de voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour susceptibles de favoriser une augmentation de trafic, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains voyageurs par jour.

Secteur Z3

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve d'être compatible avec l'activité de la zone.

- Les installations photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas constituer l'activité principale au sein de l'unité foncière.

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

- Les constructions ou installations directement liées au développement des activités existantes sur la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone ou s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1 : les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones ; la construction d'infrastructure de transport à condition que ces infrastructures soient des voies de desserte.

Secteur Z2 : les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones.

Secteur Z3 : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles sous réserve de réduire par le renforcement des vitrages leur vulnérabilité aux effets de surpression.

Article Ux 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route nationale 10, la Rd 27 et les voies internes de la zone d'activités de la Louveterie (sauf la rue E. Michelin, l'impasse A. Peugeot, et les futures voies internes) :

les constructions doivent être implantées en recul selon la règle d'implantation figurant au document graphique (zone d'activités de la Louveterie).

En l'absence de règle graphique, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 10 m.

Par rapport aux autres voies (y compris la rue E. Michelin, l'impasse A. Peugeot, et les futures voies internes) :

les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Les constructions à destination autres doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Hauteur des constructions

Dans le secteur Uxa et Uxe, la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m hors tout. 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.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article Ux 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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.

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

Prescriptions générales

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.

Clôtures, haies

Par délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 2,20 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées l'ensemble ne dépassant pas à 2,20 m de hauteur ;
- les haies taillées maintenues à 2,20 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites en annexe du présent règlement.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Ux 7 - 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. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Par ailleurs, au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- constructions à destination de bureaux : au moins 3 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination commerciale dont la surface de vente est inférieure à 1000 m² : au moins 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination commerciale dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² : au moins 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination artisanale : au moins 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher ;
- salle de réunions, de spectacles, discothèque : au moins 20 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article Ux 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article Ux 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone d'urbanisation future à court terme

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
 - et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
 - et qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et de ne pas être visibles de l'espace public.

Article 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou 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. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 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 d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit.

Article 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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.

Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : du présent article les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et 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 intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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

Clôtures, haies

Par délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et, d'une hauteur maximale de 1,25 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur. Les grilles et barreaudages devront être très ajourés présentant un maximum de 35% de surface pleine et leur hauteur en harmonie avec les clôtures avoisinantes. Les murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,60 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'annexe 2.

Les autres clôtures devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,0 m. Côté *façade* sur rue de la parcelle, les départs des clôtures en limites séparatives devront présenter, sur une distance minimale de 3,0 m, la même hauteur ou la même configuration que la clôture établie sur voie, en façade sur voie de la parcelle.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article 1AU 7 - 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. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Par ailleurs, au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non couvertes par logement. 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 d'hébergement telles que résidences ou foyers avec ou sans service, maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 0,5 place par chambre ou logement.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau

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 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage 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 m².

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AUx 1 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AUx2.

Article 1AUx 2 - Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Les constructions à destination d'industrie, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations photovoltaïques sont autorisées sous réserve de ne pas constituer l'activité principale au sein de l'unité foncière.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Article 1AUx 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUx 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la Rd 27 :

les constructions doivent être implantées en recul selon la règle d'implantation figurant au document graphique (zone d'activités de la Louveterie).

En l'absence de règle graphique, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 10 m.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Les constructions à destination de bureaux doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 1AUx 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère **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.

Article 1AUx 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis **et abords des constructions**

Prescriptions générales

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.

Clôtures, haies

Par délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 2,20 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées l'ensemble ne dépassant pas à 2,20 m de hauteur ;
- les haies taillées maintenues à 2,20 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites en annexe du présent règlement.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article 1AUx 7 - 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. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Par ailleurs, au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- constructions à destination de bureaux : au moins 3 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination commerciale dont la surface de vente est inférieure à 1000 m² : au moins 2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination commerciale dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² : au moins 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination artisanale : au moins 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher ;
- salle de réunions, de spectacles, discothèque : au moins 20 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AUx 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article 1AUx 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 2AUx

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone d'urbanisation future, à long terme, à dominante d'activités économiques.

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 2AUx 1 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 AUx2.

Article 2AUx 2 - Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article 2AUx 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AUx 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé

Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé

Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article 2AUx 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Article non réglementé

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

Article non réglementé

Article 2AUx 7 - Stationnement

Article non réglementé

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 2AUx 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article 2AUx 9 - Desserte par les réseaux

Article non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. « La zone A d'activités agricoles comporte le secteur **Ae** éolien, et le secteur **Ah** correspondant aux hameaux constitués, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions neuves pourront être acceptées.

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : voir lexique.

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

- 1 Les bâtiments, les travaux, installations et aménagements destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- 2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3 Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'activité agricole,
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole.
- 4 Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m².
- 5 Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou s'ils sont ouverts au moins sur un côté avec une emprise au sol ne dépassant pas 30 m² ;
- 6 Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques...).

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1

Les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones ; la construction d'infrastructure de transport à condition que ces infrastructures soient des voies de desserte.

Secteur Z2 : les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones.

Secteur Z3 : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles sous réserve de réduire par le renforcement des vitrages leur vulnérabilité aux effets de surpression.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Ah** :

Les constructions nouvelles à destination d'habitat ;

Les constructions à destination d'artisanat et de bureaux si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Ae** :

Les constructions, travaux, installations et aménagements directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne.

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route nationale 10 :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 25 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à 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 3 m.

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à 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 3 m.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à 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 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative quand le terrain ne jouxte pas un terrain classé en zone urbaine ou à urbaniser et doivent être dans les autres cas implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux peuvent être implantés en limite séparative 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 par rapport aux limites séparatives dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou 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. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies 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 d'une hauteur hors tout de 4 m pourront être implantées en limite séparative 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 peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Emprise au sol des constructions

Secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Hauteur maximale des constructions

la hauteur des constructions ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit. 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. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension 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.

Secteur Ah : la hauteur des constructions ne dépassera pas 5 m mesurés à l'égout du toit.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche.

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

Prescriptions générales

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.

Secteur Ah :

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

Clôtures, haies

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,60 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,60 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'annexe 2.

Les autres clôtures : elles devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,0 m.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration et ne sont pas réglementées par le plan local d'urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article A 7 - Stationnement

Pour toutes les zones :

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

Secteur Ah :

- constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone N

Caractère de la zone

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

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 (L.151-19 et L.151-23)...

Le **secteur Ne** est voué aux équipements collectifs.

Le **secteur Nh** correspond aux hameaux constitués, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions neuves pourront être acceptées.

Le **secteur Nj** correspond à des secteur de jardins.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : voir lexique.

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

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

- 1 - les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou s'ils sont ouverts au moins sur un côté avec une emprise au sol ne dépassant pas 30 m² ;
de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser ;
- 2 - les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
- 3 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone, s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- 5 - Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, ainsi qu'à la préservation des espaces naturels et des paysages, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction existante et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m².

Sont **en plus admis** dans le secteur **Nh** :

- 1 - Les constructions nouvelles à destination d'habitat ;
- 2 - les constructions à destination d'artisanat et de bureaux si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

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

- 1 - Les équipements légers nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de jardins, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public ou s'ils sont liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public ou si elles sont liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 3 - les aires de stationnement dès lors qu'elles sont ouvertes au public ou si elles sont liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et si au moins la moitié de leur superficie est traitée en matériau perméable ;
- 4 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 5 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone ou s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.

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

- 1 - Les constructions à destination d'habitation affectées à l'usage d'abri de jardin ou de serre si leur emprise au sol cumulée est inférieure ou égale à 30 m².
- 2 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute la zone N :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

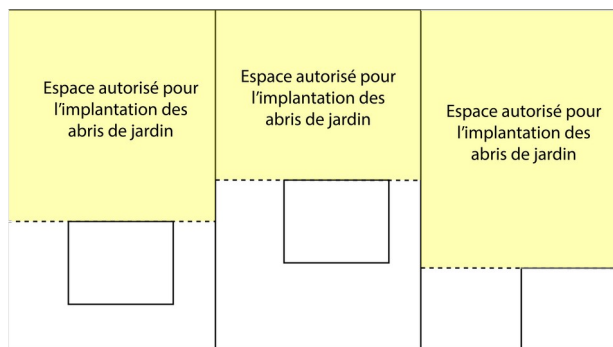
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Ne :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul 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 recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.



Emprise ou voie publique

Secteur Nj :

Les constructions devront s'implanter en arrière de la construction principale (cf. illustration ci-contre).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute la zone N et le secteur Ne :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 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 peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limites ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou 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. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies 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 d'une hauteur hors tout de 4 m pourront être implantées en limite séparative 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 peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Nj :

Article non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Toute la zone N et secteur Ne :

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

Secteurs Nh :

l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Secteur Nj :

Article non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

Secteurs Ne et Nh : la hauteur des constructions ne dépassera pas 5 m mesurés à l'égout du toit.

Secteur Nj : La hauteur des constructions ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

En cas de constructions existantes :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension 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 N 5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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 fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche.

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

Prescriptions générales

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.

Espaces non imperméabilisés :

Secteurs N et Ne :

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

Secteur Nh :

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

Secteur Nj :

Article non réglementé.

Clôtures, haies

Par délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,50 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'annexe 2.

Les autres clôtures : elles devront s'intégrer au paysage et leur hauteur est limitée à 2,0 m.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration et ne sont pas réglementées par le plan local d'urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cypres (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cypres (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Secteur Nx :

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.

Article N 7 - Stationnement

Secteurs Ne :

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. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m. Par ailleurs, au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- constructions à destination de bureaux : au moins 3 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination commerciale : au moins 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

- constructions à destination artisanale : au moins 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher ;
- salle de réunions, de spectacles, discothèque : au moins 20 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Secteur Nh :

- constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques et privées

Article non réglementé

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

ANNEXE 1

Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement

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

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

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

Construction

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 ne comportant pas de 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 qui sont 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, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** 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 du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que 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.

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.

Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du *code du patrimoine*, article L.1)

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 tuiles, en ardoises, 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, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale ou architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale ou architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

Le **terrain** correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

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 aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

L'**unité foncière** ou îlot de propriété recouvre exactement la même notion que le terrain. 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. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions

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.

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.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. 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.

Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

Emprise au sol :

L'emprise au sol 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.

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 0,60 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 **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.

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.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

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

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

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

Article 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère, aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les éléments identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23

Ces articles du code de l'urbanisme prévoient 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 R151-41 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 du L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article 7 Stationnement

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 suit : « 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.

ANNEXE 2

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , 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)	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , 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)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui repousse 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)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : <i>Buxus sempervirens</i> 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Lierre (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , 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 :

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire

[https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/
code-de-l-urbanisme](https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme)

ANNEXE 4 :

Plan détaillé des éléments du patrimoine architectural et urbain de la ville de Bonneval

