

MAREIL-LE-GUYON



Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
prescrit le 23 mars 2023

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
arrêtée le 4 juillet 2024

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
approuvée le 20 mars 2025**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
20 mars 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme de Mareil-le-
Guyon

Le maire,
Michel LOMMIS

Date : 11 mars 2025
Phase : APPROBATION

N° de pièce : **4.1**

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	3
I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL..... 4
II	RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE REPÉRÉ 4
III	RISQUES ET NUISANCES..... 5
IV	RÈGLES S'IMPOSANT AUX DESTINATIONS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC..... 6
V	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER, ISOLATION, DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 6
VI	DESSERTE PAR LES VOIES, STATIONNEMENT..... 7
VII	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 8
VIII	LES ZONES HUMIDES..... 9
IX	LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS 10
X	PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS 11
XI	ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 4 CATEGORIES DE ZONES 11
XII	RAPPELS : PERMIS, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, AUTORISATIONS 12
XIII	ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES 13
XIV	ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT 13
TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
I.	REGLES APPLICABLES À LA ZONE U _α 16
	Chapitre U_α I destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 16
	Chapitre U_α III caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagere 19
II.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE U _β 27
	Chapitre U_β I destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 27
	Chapitre U_β II caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagere 30
III.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE U _ε 36
	Chapitre U_ε I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 36
	Chapitre U_ε II Volumétrie et implantation des constructions..... 38
IV.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE U _γ 41
	Chapitre U_γ I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité..... 41
	Chapitre U_γ II. Volumétrie et implantation des constructions 42
TITRE 3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
I.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU 46
	Chapitre 1AU I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 46
	Chapitre 1AU II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE⁴⁹
TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	54
I.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE A 55

Chapitre A I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	55
Chapitre A II	Volumétrie et implantation des constructions	58
TITRE 5 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE		62
I.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	63
Chapitre N I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	63
Chapitre N II	Volumétrie et implantation des constructions	67
ANNEXES		70
Annexe 1 – Lexique définissant certains termes utilisés		71
Annexe 2 – Guide des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse « Plantons le paysage – des plantes locales pour favoriser la biodiversité »		78
Annexe 3 – Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse		79

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

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

II RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE REPÉRÉ

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux visant à modifier ces éléments devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-41 alinéa 3.

Leur démolition partielle ou totale est subordonnée à permis de démolir.

La restauration et la réhabilitation des éléments repérés doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, aspect des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées. En cas de projet, il est conseillé de contacter le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), le Service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP) ou l'équipe du Parc naturel régional (PNR) de Haute vallée de Chevreuse.

S'agissant des murs de clôture, leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique (ou similaire d'aspect et de pose) ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 m de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Ils seront chaperonnés de tuiles. Les portes-piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Pour les secteurs de point de vue : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager et écologiques

Toute modification, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (alignements, boisements, éléments isolés...), remblai partiel ou total des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement

graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des bois morts au sol.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu et composées d'essences locales.

III RISQUES ET NUISANCES

Plan de prévention du risque de type inondation

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) issu de l'arrêté préfectoral du 02 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme

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

<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-majeurs-et-dans-le-departement/Le-risque-inondation/Arrete-prefectoral-du-2-novembre-1992>

Le long des rivières

Une bande d'une largeur de 10 m sur chacune des rives la Guyonne et des fossés d'assainissement ne pourra recevoir aucune construction, ni installation, ni clôture, 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 :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Retrait et gonflement des argiles

Bien que la majeure partie du territoire soit en aléa moyen à fort, certains secteurs comportent des sols argileux. 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 ces secteurs.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

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

Mouvement de terrain

À l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses (identifiées au plan des contraintes) du Code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions
- dans la zone intermédiaire sont interdites les constructions d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie, ainsi que les IGH (Immeubles de Grande Hauteur).
- Dans la zone d'information : le transporteur devra être informé de tout projet. Des mesures compensatoires sont mises en œuvre par le gestionnaire de la canalisation à l'intérieur des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

IV RÈGLES S'IMPOSANT AUX DESTINATIONS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

V TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER, ISOLATION, DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

- utilisation de matériaux renouvelables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Rétention des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique avérée, les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus et gérés sur la parcelle ; les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les

dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue et d'infiltration des eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves suivies d'une infiltration dans le terrain, noues...).

Isolation par l'extérieur

Sauf pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Desserte par les réseaux numériques

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

Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

VI DESSERTE PAR LES VOIES, STATIONNEMENT

Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès
Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son ou ses propriétaires ne produisent une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme.
- Voirie
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements. Les parkings en sous-sol sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés.

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.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m² doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement cela dans les conditions définies par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisés que s'ils sont entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises fermés.

VIIDESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction à usage d'habitation située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées présent en limite de propriété, conformément aux dispositions du règlement du service d'assainissement. Les divisions de terrain ne devront pas obérer cette possibilité. Le cas échéant, des servitudes de passage de canalisation devront être établies.

Les constructions non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées devront être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté à l'usage de la construction et à l'aptitude de la parcelle à recevoir un tel équipement (étude d'aptitude du sol à l'assainissement non collectif).

La collecte des eaux usées non domestiques (issues d'activités économiques) au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas obligatoire pour la collectivité. Elle est subordonnée à une autorisation du service d'assainissement, matérialisée par un arrêté de branchement et une convention spéciale de déversement dans les conditions prévues au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en priorité gérées à la parcelle et rejetées au milieu naturel. En cas d'impossibilité, elles peuvent être évacuées au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial s'il existe, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée et du maître d'ouvrage du réseau concerné.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

Gaz – électricité – téléphone – télédistribution

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

Fourreaux en attente

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

Collecte des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte des déchets.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

VIII LES ZONES HUMIDES

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la DREAL par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

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

- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement ;
- pour les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- pour les installations et ouvrages nécessaires à la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers suivants sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - À la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

IX LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 avril 2003, en dehors des Espaces Boisés Classés (EBC), une demande d'autorisation de défrichement est requise pour tout projet de construction dans les espaces boisés d'une superficie supérieure à 1 hectare,

X PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Droit des tiers

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 de l'Environnement, le Code Rural, le Code Forestier, le règlement sanitaire départemental...

XI ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 4 CATÉGORIES DE ZONES

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

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R151-18

Elles sont désignées par l'indice U et régies par les dispositions du titre II du présent règlement. Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- Le **secteur Ua**, qui correspond au secteur historique de centre-ville ancien.
- Le **secteur Ub**, qui correspond au secteur d'habitat pavillonnaire
- Le **secteur Ue**, qui correspond au secteur à dominante d'équipements publics.
- Le **secteur Uj**, qui correspond au secteur de jardins en zone urbaine

LES ZONES A URBANISER

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement » Article R151-20

Elles sont désignées par l'indice AU et régies par les dispositions du titre III du présent règlement. Les secteurs constituant les zones à urbaniser sont les suivants :

→ Le **secteur 1AU**, qui correspond aux secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». *Article R151-22*

Elles sont désignées par l'indice A et régies par les dispositions du titre IV du présent règlement. Cette zone correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

→ Le **secteur A** qui correspond à la zone agricole

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*
 - 2) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
 - 3) *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
 - 4) *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
 - 5) *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*
- ». *Article R151-24*

Elles sont désignées par l'indice N et régies par les dispositions du titre V du présent règlement. Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivantes :

→ Le **secteur N** qui correspond à la zone de protection du paysage.

→ Le **secteur Ne** qui correspond à un secteur d'équipements en zone naturelle.

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

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.

XII RAPPELS : PERMIS, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, AUTORISATIONS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L311-1 à L312-1 du Code Forestier.

Article L111-15: « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf [...] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement »

XIII ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

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

XIV ORGANISATION ET COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

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

***Chapitre I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

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

- [Article 1 Destination des constructions](#) (articles R151-27 à R151-29), [interdictions et limitation de certains usages](#) (articles R151-30 à R151-36)
- [Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle](#) (articles R151-37 à R151-38)

***Chapitre II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** (articles R151-39 à R151-42)

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

bâtiments. Elle fixe également les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment. Elle précise les aspects extérieurs ainsi que les bâtis repérés au titre de l'article L151-19.

- [Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques](#)
- [Article 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives](#)
- [Article 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres](#)
- [Article 6 : Emprise au sol des constructions](#)
- [Article 7 : Hauteur des constructions](#)
- [Article 8 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)
- [Article 9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions](#)
- [Article 10 : Le stationnement](#)

TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au secteur historique de centre-ville ancien de Mareil-le-Guyon.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2008, le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ua I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si elle ne présente pas d'incompatibilité avec l'environnement habité
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	

	Destinations	Sous-destinations		
		Autres hébergements touristiques	Interdit	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé si elle ne présente pas d'incompatibilité avec l'environnement habité	
		Équipements sportifs		
		Lieux de culte	Interdit	
		Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
		Entrepôt	Interdit	
		Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition		
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	
	Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
		Groupes de garages individuels		Interdit
Hébergement d'animaux		Interdit		
Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit		
Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit		
Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit		
Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit		
Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit		

	Destinations	Sous-destinations	
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit
	Antennes relai		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

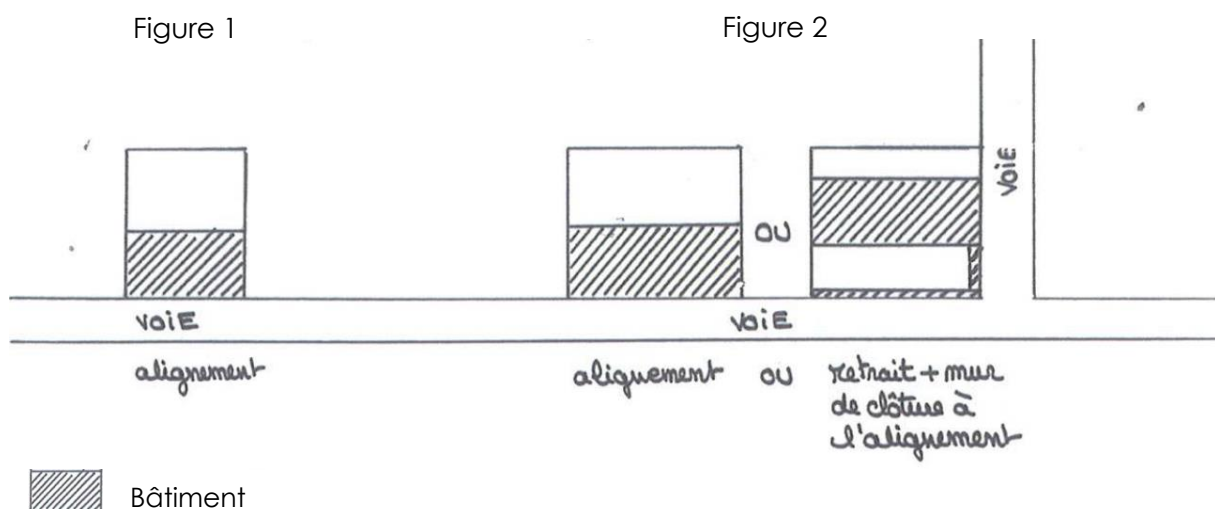
Chapitre Ua II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer (figure 1).

Les constructions peuvent néanmoins être édifiées en retrait, sous réserve qu'un mur de clôture en maçonnerie soit édifié à l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection des deux voies). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche (figure 2).

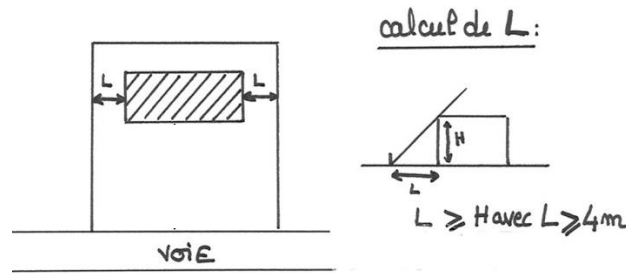


Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait dont la distance, comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m (figure 3).

Figure 3

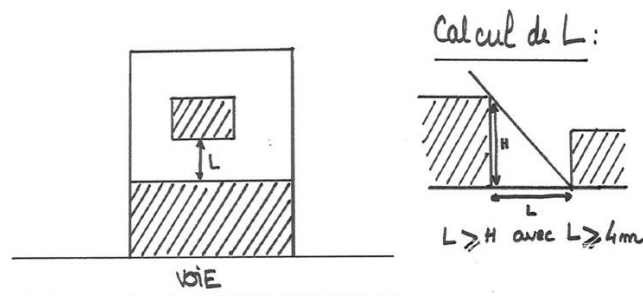


Dans le cas des constructions annexes, elles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1 m. Les constructions annexes de type loggias, escaliers, ou saillies sont autorisés dans la marge de recul.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait dont la distance, comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m (figure 4).

Figure 4



Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction non destinées à l'habitation (garages, abris de jardin, etc.).

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes, exception faite des piscines.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 9,5 m au faîtage (R+1+C).

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,00 m maximum au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants ou aux aménagements et extensions des bâtiments existants dont les hauteurs seraient supérieures aux caractéristiques énoncées ci-dessus, sans excéder les hauteurs des bâtiments existants.

Dans le cas de terrains en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

I. Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

En cas de projet, il est conseillé de contacter le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), le Service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP) ou l'équipe du Parc naturel régional (PNR) de Haute vallée de Chevreuse.

Les façades

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de construction, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes dans lesquelles se localisent les nouveaux bâtiments (cf. palette des couleurs en annexe).

Les maçonneries enduites sont talochées ou projetées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc.

Les maçonneries en pierre doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que, dans le cas de restauration de constructions existantes, seules les pierres de taille de bon appareillage peuvent rester apparentes.

Les joints doivent affleurer le nu de la façade, et ne seront jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc. ne pourront rester apparents.

Les percements

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'appui des fenêtres a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux en bois apparents sont à éviter).

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme et non vive.

Les encadrements de fenêtre et de porte sont obligatoires et seront lissés et en saillie par rapport au mur.

Les toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3 cm est conseillé.

Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 50°. Toutefois, des exceptions pourront être accordées :

- pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10° ;
- pour les toitures présentant un dispositif de capteur solaire intégré à la pente du toit ou, une toiture végétalisée, une toiture à deux pentes inférieure à 35° ou un toit plat pourront être autorisés.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage, et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

À l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise. Elle est simple, peu importante, peu saillante.

Les couvertures sont obligatoirement réalisées (sauf pour les vérandas) :

- en tuiles plates traditionnelles vieillies (80 au m² environ) ou tout autre matériau similaire d'aspect et de pose,
- en tuiles mécaniques vieillies petit moule (22 au m² environ) ou tout autre matériau similaire d'aspect et de pose.

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb (ou tout autre matériau similaire d'aspect et de pose).

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal, bardeaux d'asphalte, etc.) sont interdites.

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes.

Sur les versants de toiture visibles du domaine public, on privilégiera la réalisation de lucarnes à la mise en œuvre de fenêtres de toit encastrées.

La superficie des ouvertures ne dépassera pas 4 % de la superficie du pan de toiture correspondant.

La pose de capteurs solaires est autorisée en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

Les constructions annexes

Les garages seront réalisés en matériaux d'aspect identique à ceux de la construction principale.

Leur aspect (couleur, toiture, pente de toit) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale. Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis.

Les panneaux solaires et les serres doivent être, si possible, peu visibles des voies et chemins, et entrer dans la composition de la façade.

Les abris de jardin sont préférentiellement en bois.

Les projets de constructions nouvelles

Que le projet soit de référence architecturale traditionnelle ou contemporaine, une grande attention sera apportée à la qualité urbaine du projet, à son insertion, c'est à dire :

- à son implantation par rapport à l'espace public, de façon à affirmer le contour de cet espace, qui généralement est une figure géométrique simple ;
- à la volumétrie qui respectera l'échelle de cet espace.

Le pastiche architectural caricatural devra être évité.

Le mariage des deux registres classique et contemporain est tout à fait envisageable.

Les installations techniques

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public. Sauf impossibilité technique, sont interdits les unités extérieures de pompes à chaleur et les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public. En tout état de cause, ces équipements seront installés au sol pour limiter les nuisances sonores.

Les citernes de combustibles seront soit enterrées, soit masqués par des haies vives à feuillage persistant.

Le choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti marellois. Une palette des couleurs est présentée en annexe du présent règlement.

II. Les clôtures

Par délibération du 20 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures en limite du domaine public

Elles pourront être de deux types :

- Les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,50 m sont autorisés. Ils devront être de même teinte que le bâtiment principal, et respecter le caractère rural de la commune.
- Les clôtures comporteront un muret de 0,80 m maximum doublé ou non d'un des aménagements ci-dessous :
 - haie végétale d'une hauteur maximum de 2 m régulièrement entretenue et taillée
 - grillage plastifié vert maillage rectangulaire doublé d'une haie végétale,
 - barreaudage vertical ou horizontal bois.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture choisi devra permettre d'identifier clairement la limite du domaine public.

S'agissant des voies d'accès privées, elles répondront aux mêmes dispositions relatives aux clôtures en limite du domaine public.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures arrière seront constituées simplement par des haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2 m, régulièrement entretenues et taillées. Leur implantation respectera les distances réglementaires en vigueur selon la hauteur de la haie (code civil).

Outre les haies ci-dessus, il est possible d'édifier, sur la limite séparative des parcelles, une clôture légère composée d'un grillage plastifié vert maillage rectangulaire, ou d'un barreaudage vertical ou horizontal bois, de 1,80 m de couleur verte avec des supports de même nature. Il peut être fait référence au guide Eco-Jardin du PNR. Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont

interdits. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu. Les clôtures à caractère hétéroclites sont interdites.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole (y compris chemin rural et sente), les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus, entretenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

À toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire. Au moins 15 % de la parcelle seront traités en espaces verts de pleine terre.

Traitement des espaces de stationnement

Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public.

Article 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf. dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

- Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non commandées par logement ;
- Pour toute tranche supplémentaire de 30 m² de surface de plancher intérieur, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

Constructions à destination d'hébergement :

il sera demandé 1 place de stationnement pour 2 chambres, en plus des places nécessaires au personnel.

II. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond à la zone à dominante pavillonnaire.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2008, le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ub I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si elle ne présente pas d'incompatibilité avec l'environnement habité
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	

	Destinations	Sous-destinations		
		Autres hébergements touristiques	Interdit	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé si elle ne présente pas d'incompatibilité avec l'environnement habité	
		Équipements sportifs		
		Lieux de culte	Interdit	
		Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
		Entrepôt	Interdit	
		Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition		
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	
	Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
		Groupes de garages individuels		Interdit
Hébergement d'animaux		Interdit		
Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit		
Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit		
Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit		
Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit		
Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit		

	Destinations	Sous-destinations	
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit
	Antennes relai		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ub II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou observeront une marge de recul au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

Les aménagements, réhabilitations et extensions des constructions dans le prolongement de la façade existante sont autorisés, quelle que soit son implantation.

Les constructions annexes, loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à moins de 2,5 m des limites séparatives, sont autorisées, sous réserve que ces extensions soient implantées à la même distance de la limite séparative que la construction existante et obligatoirement aveugles.

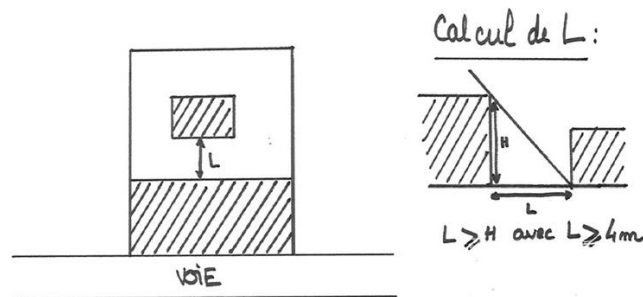
Dans le cas des constructions annexes, elles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m. Les constructions annexes de type loggias, escaliers, ou saillies sont autorisées dans la marge de recul.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait dont la distance, comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite

séparative, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m (figure 4).

Figure 4



Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction non destinées à l'habitation (garages, abris de jardin, etc.).

Article 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 35 % de la superficie du terrain.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes, exception faite des piscines.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 9,5 m au faîtage (R+1+C).

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,00 m maximum au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants ou aux aménagements et extensions des bâtiments existants dont les hauteurs seraient supérieures aux caractéristiques énoncées ci-dessus, sans excéder les hauteurs des bâtiments existants.

Dans le cas de terrains en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

I. **Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation**

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa

situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les sous-sols sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

Les façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, le garage et les annexes, et de teinte claire conformément à la palette des couleurs présentée en annexe du règlement.

Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitements différents du reste de la maison.

Les toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3 cm est conseillé.

Le toit est à deux pentes variant entre 40° et 50°. Toutefois, des exceptions pourront être accordées :

- la pente minimale pourra être de 10° pour les toitures des constructions annexes (véranda de surface inférieure à 20 m², abri de jardin, bûcher). Ces mêmes toitures pourront être à une seule pente si elles sont accolées à une construction ou à un mur.
- pour les toitures présentant un dispositif de capteur solaire intégré à la pente du toit ou, une toiture végétalisée, une toiture à deux pentes inférieure à 35° ou un toit plat pourront être autorisés.

Les tuiles seront de teinte foncée (conformément à la palette des couleurs annexée au règlement), avec un minimum de 22 au m² (ou tout autre matériau similaire d'aspect et de pose).

Les installations techniques

Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public. Sauf impossibilité technique sont interdits les unités extérieures de pompes à chaleur et les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public. En tout état de cause, ces équipements seront installés au sol pour limiter les nuisances sonores.

Les citernes de combustibles seront soit enterrées, soit masqués par des haies vives à feuillage persistant.

La pose de capteurs solaires est autorisée en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

Choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti mareillois. Une palette des couleurs est présentée en annexe du présent règlement.

II. Les clôtures

Par délibération du 20 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures en limite du domaine public

Elles pourront être de deux types :

- Les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,50 m sont autorisés. Ils devront être de même teinte que le bâtiment principal, et respecter le caractère rural de la commune.
- Les clôtures comporteront un muret de 0,80 m maximum doublé ou non d'un des aménagements ci-dessous :
 - haie végétale d'une hauteur maximum de 2 m régulièrement entretenue et taillée
 - grillage plastifié vert maillage rectangulaire doublé d'une haie végétal,
 - barreaudage vertical ou horizontal bois.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture choisi devra permettre d'identifier clairement la limite du domaine public.

S'agissant des voies d'accès privées, elles répondront aux mêmes dispositions relatives aux clôtures en limite du domaine public.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures arrière seront constituées simplement par des haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2 m, régulièrement entretenues et taillées. Leur implantation respectera les distances réglementaires en vigueur selon la hauteur de la haie (code civil).

Outre les haies ci-dessus, il est possible d'édifier, sur la limite séparative des parcelles, une clôture légère composée d'un grillage plastifié vert maillage rectangulaire, ou d'un barreaudage vertical ou horizontal bois, de 1,80 m de couleur verte avec des supports de même nature. Il peut être fait référence au guide Eco-Jardin du PNR. Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu. Les clôtures à caractère hétéroclites sont interdites.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole (y compris chemin rural et sente), les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

À toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

Au moins 40 % de la parcelle seront traités en espaces verts de pleine terre.

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus, entretenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

Traitement des espaces de stationnement

Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public.

Article 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf. dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

- Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non commandées par logement ;
- Pour toute tranche supplémentaire de 30 m² de surface de plancher intérieur, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

Constructions à destination d'hébergement :

il sera demandé 1 place de stationnement pour 2 chambres, en plus des places nécessaires au personnel.

.

III. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond au secteur à dominante d'équipements publics.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2008, le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ue I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt		Interdit
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit		
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit
	Antennes relai		interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ue II Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 m au point le plus haut de la construction.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées

Article 10. Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Les parkings en sous-sol sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

IV. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj correspond au secteur de jardins.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2008, le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uj I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Sont seuls admis dans la zone :

- Les constructions à destination de local technique et industriel des administrations publiques et assimilés ;
- Les travaux, changements de destination et extensions des constructions existantes sur l'emprise foncière ;
- La création d'annexes des constructions existantes, de type abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- La création de piscines, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc.
- La création d'aires de stationnement perméables,
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Uj II. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait d'une distance minimale de 2,50 m.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension 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 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les façades doivent être majoritairement en bois et présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Clôtures

Par délibération du 20 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures devront respecter les règles applicables à la partie de l'unité foncière accueillant la construction principale.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

Outre les haies ci-dessus, il est possible d'édifier, sur la limite séparative des parcelles, une clôture légère composée d'un grillage plastifié vert maillage rectangulaire, ou d'un barreaudage vertical ou horizontal bois, de 1,80 m de couleur verte avec des supports de même nature. Il peut être fait référence au guide Eco-Jardin du PNR. Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu. Les clôtures à caractère hétéroclites sont interdites.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 40% de l'unité foncière sera conservée en pleine terre.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus, entretenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

Le stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements devront être traitées en matériaux drainants et stabilisés afin de faciliter l'infiltration dans le sol.

TITRE 3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2008, le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre 1AU I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre 1 AU II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 7. Hauteur des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

I. Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les sous-sols sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

Les façades

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, le garage et les annexes, et de teinte claire conformément à la palette des couleurs présentée en annexe du règlement.

Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitements différents du reste de la maison.

Les toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3 cm est conseillé.

Le toit est à deux pentes variant entre 40° et 50°. Toutefois, des exceptions pourront être accordées :

- la pente minimale pourra être de 10° pour les toitures des constructions annexes (véranda de surface inférieure à 20 m², abri de jardin, bûcher). Ces mêmes toitures pourront être à une seule pente si elles sont accolées à une construction ou à un mur.
- pour les toitures présentant un dispositif de capteur solaire intégré à la pente du toit ou, une toiture végétalisée, une toiture à deux pentes inférieure à 35° ou un toit plat pourront être autorisés.

Les tuiles seront de teinte foncée (conformément à la palette des couleurs annexée au règlement), avec un minimum de 22 au m² (ou tout autre matériau similaire d'aspect et de pose).

Les installations techniques

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public. Sauf impossibilité technique, sont interdits les unités extérieures de pompes à chaleur et les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public. En tout état de cause, ces équipements seront installés au sol pour limiter les nuisances sonores.

Les citernes de combustibles seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant.

La pose de capteurs solaires est autorisée en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public.

Choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti marellois. Une palette des couleurs est présentée en annexe du présent règlement.

II. Les clôtures

Par délibération du 20 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Clôtures en limite du domaine public

Elles pourront être de deux types :

- Les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,50 m sont autorisés. Ils devront être de même teinte que le bâtiment principal, et respecter le caractère rural de la commune.
- Les clôtures comporteront un muret de 0,80 m maximum doublé ou non d'un des aménagements ci-dessous :
 - haie végétale d'une hauteur maximum de 2 m régulièrement entretenue et taillée
 - grillage plastifié vert maillage rectangulaire doublé d'une haie végétal,
 - barreaudage vertical ou horizontal bois.

Dans tous les cas, le dispositif de clôture choisi devra permettre d'identifier clairement la limite du domaine public.

S'agissant des voies d'accès privées, elles répondront aux mêmes dispositions relatives aux clôtures en limite du domaine public.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures arrière seront constituées simplement par des haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2 m, régulièrement entretenues et taillées. Leur implantation respectera les distances réglementaires en vigueur selon la hauteur de la haie (code civil).

Outre les haies ci-dessus, il est possible d'édifier, sur la limite séparative des parcelles, une clôture légère composée d'un grillage plastifié vert maillage rectangulaire, ou Mareil-le-Guyon – plan local d'urbanisme, règlement

d'un barreaudage vertical ou horizontal bois, de 1,80 m de couleur verte avec des supports de même nature. Il peut être fait référence au guide Eco-Jardin du PNR. Les claustras, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu. Les clôtures à caractère hétéroclites sont interdites.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole (y compris chemin rural et sente), les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seules s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus, entretenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

Article 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf. dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

- Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non commandées par logement ;
- Pour toute tranche supplémentaire de 30 m² de surface de plancher intérieur, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 m² :

une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement ; le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure.

Constructions à destination d'hébergement :

il sera demandé 1 place de stationnement pour 2 chambres, en plus des places nécessaires au personnel.

TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

I. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du *26 juin 2008*, le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre A | Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	A
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	En plus des exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
		Exploitation forestière	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	A
	Habitation	Logement	Autorisé : - si directement nécessaire à l'activité agricole - si constitue le logement de fonction de l'exploitation requérant une présence permanente et rapprochée - si intégré ou en continuité des constructions à destination agricole existantes ; - dans la limite d'un logement de 150 m ² maximum de surface de plancher par exploitation agricole.
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdits, sauf les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » conformément à l'article L.151-11 du CU
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	A
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
Abris pour animaux		Autorisés si destinés à l'abri des animaux et des récoltes, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m ² , exclusivement réalisés en bois et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère	

Sont en plus autorisées en zone A

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site ;
- d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale ;
- que leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m² ;
- que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout et dans la limite d'un seul niveau.

Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site ;
- que l'emprise, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200m² maximum de surface de plancher ;
- et que la hauteur de l'extension soit alignée au point le plus bas de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre A II Volumétrie et implantation des constructions

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- 100 m de l'alignement de la RN 12
- 20 m de l'alignement de la RD 191, RD 13,
- 25 m de l'alignement des autres voies, et des différentes zones urbanisées,

Peuvent être admis à l'intérieur de ces marges les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement, à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Article 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance d'au moins 25 m.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 7. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 12 m au faitage, cheminée et superstructure comprise.

Dans le cas de terrains en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

Article 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Tout projet de construction devra tenir compte des prescriptions de la charte du PNR et faire l'objet d'une consultation auprès du Parc Naturel Régional.

Par délibération du 20 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

Tout projet de construction devra tenir compte des prescriptions de la charte du PNR et faire l'objet d'une consultation auprès du Parc Naturel Régional. En cas de projet, il est conseillé de contacter le CAUE, le SDAP ou l'équipe du PNR.

Choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti mareillois. Une palette des couleurs est présentée en annexe du présent règlement.

Bâtiments agricoles : la couleur de ces bâtiments sera de préférence dans la gamme des brun foncé ou vert foncé.

Article 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus, entretenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

Article 10. Le stationnement

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

Toutes les dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

TITRE 5 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

I. RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** correspond au secteur naturel de protection du paysage.

Elle comporte :

- le secteur **Ne** correspondant à un secteur d'équipements en zone naturelle ;

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2008, le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre N I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

			N
	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	En plus des exploitations agricoles et forestières, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
		Exploitation forestière	

			N
	Destinations	Sous-destinations	
	Habitation	Logement	Autorisé : - si directement nécessaire à l'activité agricole - si constitue le logement de fonction de l'exploitation requérant une présence permanente et rapprochée - si intégré ou en continuité des constructions à destination agricole existantes - dans la limite d'un logement de 150 m ² maximum de surface de plancher par exploitation agricole.
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit, sauf les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » conformément à l'article L.151-11 du CU
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit

			N
	Destinations	Sous-destinations	
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes, camping-cars ou véhicules assimilés		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisés destinées à l'abri des animaux et des récoltes, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m ² , exclusivement réalisées en bois et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère

Sont en plus autorisées en zone **N**,

Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site ;
- d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale ;
- que leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m² ;
- que leur hauteur soit inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout et dans la limite d'un seul niveau.

Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site ;
- que l'emprise, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200m² maximum de surface de plancher ;
- et que la hauteur de l'extension soit alignée au point le plus bas de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

En zone **Ne** :

Sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à des équipements collectifs tels cimetière, station d'épuration, espaces verts urbains ou non... ;
- les constructions si elles sont destinées à la pratique collective du sport et si leur emprise au sol n'excède pas 50 m² ;
- les aires de stationnement si au moins la moitié de leur superficie est réalisée en matériau perméable ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre N II Volumétrie et implantation des constructions

Article 2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 20 m de l'alignement de la RD 191 ;
- 20 m des différentes zones urbanisées ;
- 20 m de l'alignement de la RD 13 ;
- 20 m de l'alignement des autres voies.

Peuvent être admis à l'intérieur de ces marges :

Les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement, à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Article 3. Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance d'au moins 20 m.

Article 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait au moins égale à 6 m.

Article 5. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 8 m au faîtage (R+C) sauf en cas de reconstruction des bâtiments existants, la hauteur initiale étant conservée.

En zone Ne : Cette hauteur est portée à 12 m au faîtage.

Dans le cas de terrains en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

Article 7. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Par délibération du 20 mars 2025 du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti mareillois. Une palette des couleurs est présentée en annexe du présent règlement.

Article 8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus, entretenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

Article 9. Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes les dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ANNEXES

Annexe 1 – Lexique définissant certains termes utilisés

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

Occupations et utilisations des sols

Construction

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

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

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

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.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (Source : *agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;

- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

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

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

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

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

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

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

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

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

Installations classées pour la protection de l'environnement

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

Installations et aménagements

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

Patrimoine

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

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voies

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

Emprises publiques

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

Accès

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

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la

voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

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

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

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

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

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain-pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes (stationnement à l'air libre, charreteries ou car-port par exemple).

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :
– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;

– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

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

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

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),

- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

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

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

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

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol naturel avant travaux 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'**hébergement** est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles concernés notamment hauteur des constructions :

- 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 le cas échéant des règles d'implantation ou de 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 ou les limites séparatives.

Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* » L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;
- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code.* » ;
- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière* »

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la communauté de communes et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : *NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME*, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

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

Annexe 2 – Guide des essences locales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse
« Plantons le paysage – des plantes locales pour favoriser la biodiversité »

Annexe 3 – Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse