

## Annexe 12



Département d'Eure-et-Loir  
commune de

# Bonneval



## 3<sup>e</sup> modification du plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 26 octobre 2006  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 5 juin 2007  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 21 mars 2008  
Révision du Plu prescrite le 17 novembre 2008  
3<sup>e</sup> modification approuvée le 27 août 2009  
4<sup>e</sup> modification approuvée le 19 septembre 2011  
5<sup>e</sup> modification approuvée le 25 février 2013  
Plu révisé approuvé le 5 juin 2014  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 13 octobre 2016  
2<sup>e</sup> modification du Plu approuvée le 13 février 2019  
3<sup>e</sup> modification du Plu approuvée le 17 décembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2019 approuvant la 3<sup>e</sup> modification du plan local d'urbanisme de la commune de Bonneval

Le maire,  
Joël Billard

## Règlement écrit



Date :  
**4 décembre 2019**

Phase :  
**Approbation**

Pièce n° :

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

# 4.1

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

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

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

#### **Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

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

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

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

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

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

### **Lotissements et autres opérations (article R.123-10-1)**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

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

**A** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

### **Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Article R. 111-21**

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.

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uc, Uca, Ue, Ux et Uxa ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AU, 1AUx et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur A\* et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Ne, Nh, Nx et N\* auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

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

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

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

**Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles :**

Caractère de la zone

Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Supprimé
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	Supprimé
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Article 5 Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

## **Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue**

Il s'agit d'une zone consacrée aux équipements collectifs.

Par délibération du conseil municipal du 26 novembre 2015, le permis de démolir est instauré pour tous les projets de démolition totale ou partielle.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. les constructions à destination industrielle
2. Les constructions à destination d'artisanat, commerces
3. les constructions à destination d'entrepôts
4. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
5. l'ouverture et l'exploitation de carrière
6. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités
7. les installations photovoltaïques **au sol** d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.
8. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'**inondation**, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote de crue fixée par les cartes d'aléas du futur Ppri.

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

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

### **Article Ue 3        Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

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

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

#### **Voirie**

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

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

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

##### **Eau potable**

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

##### **Électricité, communications numériques et téléphonie**

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

##### **Eaux usées**

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

##### **Eaux pluviales**

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

#### **Article Ue 5 Supprimé**

#### **Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

#### **Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

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

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

Article non réglementé.

#### **Article Ue 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

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

##### **Prescriptions générales**

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.

Par délibération du conseil municipal du 24 septembre 2015, les ravalements sont soumis à déclaration préalable.

### **Clôtures**

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

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

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellon calcaire, roussard...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,80 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

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

Article non réglementé.

### **Article Ue 13      Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

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

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

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### **Article Ue 14      Supprimé**

### **Article Ue 15      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

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

### **Article Ue 16      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.



# ANNEXE 1

## Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement

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

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

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

#### **Construction**

##### **Construction**

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

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

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

##### **Annexe**

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non affectée à l'habitation ou à une activité, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

##### **Extension**

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

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

##### **Façade**

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

##### **Pignon**

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

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

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

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

## Patrimoine

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

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

## Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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

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

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

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

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

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

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

### Opération d'ensemble

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

### Permis groupé :

Le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

## Articles 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

### Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### Voies

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

#### Emprises publiques

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

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

#### Alignement

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

### Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

#### Baies et jours :

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

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

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

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

### Article 9 Emprise au sol

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à

une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

## Article 10 Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7°**

L'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

\*\*\*\*\*

## ANNEXE 2

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

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

\*\*\*\*\*

### **Annexe 3 :**

## **Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire**

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>

\*\*\*\*\*