

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Corancez

1^{re} modification du plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 28 août 1990
1^{re} modification approuvée le 12 septembre
1995
2^e modification approuvée le 27 novembre
2001

Plu prescrit le 20 mai 2008, arrêté le 12 juin
2012, approuvé le 11 juin 2013

1^{re} modification approuvée le 24 mai 2016



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 24 mai 2016
approuvant la 1^{re} modification du plan local
d'urbanisme de la commune de Corancez

Règlement écrit

Date :

4 mai 2016

Phase :

Approbation

3

Mairie de **Corancez** (28630)

Tel. : 02 37 26 06 17 /fax : 02 37 26 08 27

e-mail : mairie.corancez@wanadoo.fr

Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Table des matières

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
Chapitre I	- Règles applicables à la zone Ua.....	7
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	12
Chapitre II	- Règles applicables au secteur 1AU.....	13
Chapitre III	- Règles applicables à la zone 2AU.....	18
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	20
Chapitre IV	- Règles applicables à la zone A.....	21
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	25
Chapitre V	- Règles applicables à la zone N.....	26

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Corancez (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 (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 (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 défrichage, 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.

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 :
- la zone urbaine désignée par l'indice Ua et à laquelle s'applique les dispositions du titre II du présent règlement ;
 - les zones à urbaniser désignées par l'indice AU (1 AU et 2 AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;

- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap, et auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- désignée par l'indice N, la zone naturelle et ses secteurs Ne et Nj, auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints 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 14 articles :

Caractère de la zone

Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
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
Section II	Conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
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
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au bourg. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Une zone ædificandi est instaurée qui implique des règles d'implantation particulières.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

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

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

- Les constructions à destination industrielle.
- L'aménagement de terrains de camping.
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie).
- Les dépôts de véhicules.

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

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

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

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

Eau potable

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

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions et installations qui le nécessitent par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

elles peuvent 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 2 m.

Constructions et installations à destination agricole :

elles peuvent 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 2 m.

Les **constructions à destinations autres** peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m. De plus, la construction principale doit être entièrement contenue dans la zone ædificandi reportée au document graphique du règlement ; cette dernière règle ne s'applique ni aux extensions accolées, ni aux réhabilitations ni aux changements de destination de volumes bâtis existants.

Lorsque le garage est situé en sous-sol, il devra être implanté en recul d'une distance au moins égale à 7 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue).

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

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m mesurés à l'égout du toit ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,8 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Constructions à destinations autres que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,8 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ua 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. Les couleurs violentes et le blanc pur sont interdits.

Les constructions agricoles seront sombres et mates.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessous ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Pentes des toitures

les constructions principales autres que les constructions à destination agricole présenteront au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 35° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas, d'autres pentes – y compris une seule pente ou une toiture terrasse – pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Pour les constructions à usage agricole d'autres pentes seront acceptées.

Matériaux des couvertures

- la construction principale et ses extensions seront couvertes :
 - en tuiles,
 - en ardoise à pose droite,

- en zinc prépatiné ou en cuivre,
- en chaume.

Pour les constructions à usage agricole d'autres matériaux seront acceptés s'ils sont sombres et mats.

- Annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ;
- abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.
- En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
 - qu'ils soient de ton uni,
 - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
 - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
 - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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 d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex ou calcaire), l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex ou calcaire), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur, cette dernière règle pouvant ne pas s'appliquer en cas de mur existant repéré au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites
- les haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures quelles qu'elles soient (haies vives, murs, treillages...) ne pourra dépasser 2 m. Cette règle pourra ne pas s'appliquer, à condition de ne pas aggraver la situation existante, en cas de reconstruction à l'identique, de réfection ou de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m.

Murs de clôture repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

ces murs doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, aspect et teinte des matériaux, traitement de faitage...) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

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

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

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris (cette superficie est plus importante pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite). Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement en plus de l'éventuel garage.

Constructions à destination de bureau, de commerce ou d'artisanat

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

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

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et 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 n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

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

Éléments végétaux (ex. : 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, seront être interdits ou seront subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre II - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

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

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

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

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

- Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnement sont autorisées si elles sont ouvertes au public ;
- les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition que :
 - il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté, projet urbain partenarial...) qui respecte les principes des orientations d'aménagement,
 - et qu'elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.
- De plus, les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

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

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

Eau potable

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

Électricité, téléphone et communications électroniques

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les aménagements devront permettre la desserte des constructions et installations qui le nécessitent par les réseaux de communications électroniques ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Réseaux de communications électroniques

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

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

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

Lorsque le garage est situé en sous-sol, il devra être implanté en recul d'une distance au moins égale à 7 m comptés par rapport à l'alignement.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 4,5 m mesurés à l'égout du toit. De plus, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,8 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article 1AU 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. Les couleurs violentes et le blanc pur sont interdits.

Pentes des toitures

la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 35° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

Matériaux des couvertures

- La construction principale et ses extensions seront couvertes :
 - en tuiles,
 - en ardoise à pose droite,
 - en zinc prépatiné ou en cuivre,
 - en chaume.
- Annexes (non accolées, donc), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.
- Vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés.
- Abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.
- En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :
 - qu'ils soient de ton uni,
 - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
 - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
 - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

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 d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex ou calcaire), l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex ou calcaire), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites
- les haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures quelles qu'elles soient (haies vives, murs, treillages...) ne pourra dépasser 2 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris (cette superficie est plus importante pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite).

- il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement, en plus de l'éventuel garage. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir sur le futur espace public au moins 1,2 place de stationnement par logement ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination de bureau, de commerce ou d'artisanat

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

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

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et 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 n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

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

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

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

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

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
- Les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

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

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IV - Règles applicables à la zone A

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

Le **secteur Ap** correspond à une prise en compte du paysage renforcée.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

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

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

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

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

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - d'être nécessaires à l'activité agricole,
 - d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques...).
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver.

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route, en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

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

Article non réglementé.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

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

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. De plus, par rapport aux zones urbaines et à urbaniser, les constructions d'une hauteur hors tout égale ou supérieure à 8 m devront être établies en retrait d'une distance au moins égale à 20 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Zone A : la hauteur des constructions ne dépassera pas 12 m mesurés à l'égout du toit ; cette hauteur limite ne concerne pas les superstructures du type élévateur etc.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Secteur Ap : la hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 8 m mesurés à l'égout du toit. De plus, le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 1,2 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

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

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

De plus, **en secteur Ap**, les façades et couvertures seront de teinte sombre et mate ; couvertures et façades présenteront une teinte homogène. Pour l'intégration paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres de haut jet d'essence indigène tels que par exemple charmes, chênes, érables, merisiers, frêne, ormes, tilleuls...

Clôtures

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

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures quelles qu'elles soient (haies vives, murs, treillages...) ne pourra dépasser 2 m. Cette règle pourra ne pas s'appliquer, à condition de ne pas aggraver la situation existante, en cas de réfection ou de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Murs de clôture repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

ces murs doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, aspect et teinte des matériaux, traitement de faitage...) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

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

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et 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 n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un **élément identifié**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

Le **secteur Ne** accueille les constructions et installations à usage d'équipements collectifs qui n'ont pas vocation à s'installer en zone urbaine.

Le **secteur Nj** correspond aux fonds de parcelles et notamment aux *jardins*, d'agrément ou non.

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

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

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

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

- Les constructions à destination agricole telles que les abris pour animaux sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et qu'elles soient ouvertes au moins sur un côté.
- Les ouvrages techniques (exemple : station d'épuration, transformateur...) s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou aux ouvrages hydrauliques, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'abattage et l'arrachage, partiel ou total, des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

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

- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports si elles sont ouvertes au public.
- Les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements socio-culturels (exemple : salle des fêtes), sportifs, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public.

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

- Les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation si leur superficie au sol est inférieure ou égale à 40 m².
- Les serres si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m².

- Les abris de jardin si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m².
- Les piscines si elles ne sont pas couvertes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

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

Article non réglementé.

Article N9 Emprise au sol des constructions

Secteur Nj : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 4 m hors tout.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 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. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

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

Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

Murs de clôture repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

ces murs doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, aspect et teinte des matériaux, traitement de faîtage...) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

Clôtures

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

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures quelles qu'elles soient (haies vives, murs, treillages...) ne pourra dépasser 2 m. Cette règle pourra ne pas s'appliquer, à condition de ne pas aggraver la situation existante, en cas de réfection ou de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et 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 n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

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

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé
