

Commune de

Corneuil

(Eure)

Élaboration du plan local d'urbanisme



Pos prescrit le 4 septembre 1998

Plu arrêté le 19 juin 2009

Plu approuvé le 18 mars 2011

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 18 mars 2011
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Corneuil

Le maire,
André Boucher

PRÉFECTURE DE L'EURE
21 JUN 2011
ARRIVEE

Règlement

Date :

5 mars 2011

Phase :

Approbation

3

Mairie de Corneuil (27240)

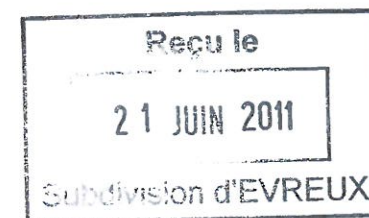
Tél. /fax : 02 32 34 53 25

Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Tél. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 907 687 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1	Champ d'application territoriale	4
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3	Division du territoire en zones	6
Article 4	Adaptations mineures de certaines règles	7
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I	Zone U	9
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
Section II	Conditions de l'occupation du sol	9
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol	12
Chapitre II	Règles applicables à la zone Uz	13
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	13
Section II	Conditions de l'occupation du sol	13
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol	15
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	16
Chapitre III	Règles applicables à la zone AUz	17
Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Section II	Conditions de l'occupation du sol	17
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol	19
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	20
Chapitre IV	Zone A	21
Section I	nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
Section II	Conditions de l'occupation du sol	21
Section III	possibilités maximales d'occupation du sol	24
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	25
Chapitre V	Zone N	26
Section I	nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	26
Section II	Conditions de l'occupation du sol	26
Section III	possibilités maximales d'occupation du sol	29

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 I

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 Corneuil (Eure).

Article 2 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. 111-26 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.

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du patrimoine archéologique,

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

E- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

F - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article **R. 421-19** du code de l'urbanisme sont soumis à **permis d'aménager**. Ces installations et travaux divers concernent :

- a) Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les **remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un **parc résidentiel de loisirs** prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le **réaménagement** d'un **terrain de camping** ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les **travaux** ayant pour effet, dans un **terrain de camping** ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** ;
- h) L'aménagement d'un **parc d'attractions** ou d'une **aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2 hectares ;
- i) L'aménagement d'un **golf** d'une superficie supérieure à 25 hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les **aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements** du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

G - Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants (article **R. 421-23** du code de l'urbanisme) :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessus lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

- f) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) 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 ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

H - Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés figurant au plan.

I - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

J - Les demandes de **défrichement** sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le 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 de la zone U et Uz ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : AUz et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement ; il s'agit des zones suivantes : N, Ne et Nh.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage 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. 230-1 à L. 230-6, L. 423-1 et L. 123-17 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. Sur les plans de zonage, ils sont repérés par un numéro et le bénéficiaire de la réserve y est porté en légende.
- 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 de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I – Zone U

La zone U correspond au tissu bâti à dominante d'habitat. Le permis de démolir est applicable dans la zone.

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

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

- Les constructions à usage industriel ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils contiennent des véhicules hors d'usage.

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

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à usage hôtelier, à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes.
- Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au document graphique par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

Section II Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

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.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U 4 Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996). En outre, les dispositifs doivent être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité et télécommunications

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article U 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article U 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m. Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer le portail de 4,50 m à l'intérieur de la propriété.

Toutes ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article U 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

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

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

Article non réglementé.

Article U 9 Emprise au sol des constructions

Habitations : l'emprise maximum sera de 25 % ; il sera possible de ne pas appliquer cette règle en cas de changement d'affectation, de transformation de locaux, d'amélioration du confort, de construction d'une annexe (comme un garage ...).

Autres constructions : l'emprise maximum sera de 50 % ; il sera possible de ne pas appliquer cette règle en cas de changement d'affectation, de transformation de locaux, d'amélioration du confort, de construction d'une annexe (comme un garage ...) pour des constructions existantes à la date d'approbation de ce document.

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comprendre au plus trois niveaux. La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 m. Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt général ou économique (ex. : antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, l'article n'est pas réglementé sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessous ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Façades :

Les façades seront réalisées :

- en brique d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identiques aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, etc.) ;
- en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards dans les tons ocrés, pierre ou sable ;
- en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ;
- en colombages, en terre (pisé) ou en clin de bois.

Toitures :

Les toitures des **constructions principales** devront présenter des pentes. Cette disposition ne s'applique pas aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. Les matériaux devront présenter la même teinte que celle de la tuile de pays ou de l'ardoise naturelle et ne pas être réfléchissants. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Les tôles ondulées sont interdites.

Pour les **vérandas**, le verre et les matériaux similaires sont acceptés pour façades et couvertures ; pour façades et couvertures des **abris de jardin**, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires...) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Clôtures :

Pour les clôtures vues depuis les voies et emprises publiques ne sont autorisés que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillage ;
- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m et de 0,20 m d'épaisseur minimum ;
- les murets de 0,50 à 0,80 m surmontés ou non de grille métallique ou de lisse bois ;
- ces murs et murets seront traités en enduits au mortier de chaux, enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex et éventuel chaperon en petite tuile plate de pays ou en ardoise.

Les portails et portillons seront traités simplement.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer.

Article U 12 Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé une place et demie de stationnement par logement.

1% minimum de la Shon dans les immeubles d'habitation collective et dans les locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, le local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 300 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau d'une surface de plancher hors-œuvre supérieure à 200 m², il est exigé trois places de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors-œuvre.

Pour les salles de spectacles ou de réunions, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking à moins de 300 m de l'établissement ; 1 place de stationnement par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.

Pour les hôtels-restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale ou d'entrepôt comportant plus de 10 emplois, il est exigé une place de stationnement pour 3 emplois.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, notamment sous forme de participation financière à la réalisation d'un parking public.

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

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantées ou engazonnées.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum vulgare*), etc. sont recommandées. Les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que *Thuya*, les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « leylandi » (*X Cupressocyparis*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*).

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Uz

La zone Uz est dédiée aux activités économiques.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions.

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

- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments... ;
- Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au document graphique par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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 Uz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain à l'exclusion de tout système d'infiltration directe ou de bassin d'infiltration.

Électricité et télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Uz 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La surface minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m par rapport à l'alignement.

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; en cas d'implantation en retrait, celui-ci sera d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments visibles depuis les espaces publics seront traités avec soin. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessous ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Toitures et façades :

Les matériaux d'aspect brillant, le métal non peint et les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit laissés apparents sont interdits. Seules les couleurs « ton pierre » s'intégrant bien dans le paysage local sont autorisées.

Vérandas et verrière : le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires...) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Clôtures :

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

1% minimum de la Shon dans les locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, le local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, 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'*).

Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uz 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES À URBANISER**

Chapitre III - Règles applicables à la zone AUz

La zone AUz est une zone à urbaniser dédiée aux activités économiques.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions à usage agricole.

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

- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments... ;
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.
- Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au document graphique par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUz3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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.

Tout accès sur la Rd 833 est interdit.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des

eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain à l'exclusion de tout système d'infiltration directe ou de bassin d'infiltration.

Électricité et télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article AUz 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article AUz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement ;
- les autres constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Article AUz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; en cas d'implantation en retrait, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article AUz 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article AUz 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AUz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments visibles depuis les espaces publics seront traités avec soin. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Toitures et façades :

Les matériaux d'aspect brillant, le métal non peint et les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit laissés apparents sont interdits. Seules les couleurs « ton pierre » s'intégrant bien dans le paysage local sont autorisées.

Vérandas et verrière : le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires...) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Clôtures :

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenus à 2 m de hauteur maximum ;

- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

1% minimum de la Shon dans les locaux à usage de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, le local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

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

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, 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-corises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUz 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IV – Zone A

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

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

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 est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

Article A2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
- les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :
 - . d'être liés directement et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - . et d'être situés à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural sont autorisées si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante (camping à la ferme, la diversification, le tourisme...) ;
- les gîtes ruraux s'ils sont le complément d'une exploitation agricole existante et s'ils sont intégrés dans une construction existante ;
- les constructions, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.
- Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au document graphique par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Section II Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

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.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996). En outre, les dispositifs doivent être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité et télécommunications

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la Rd 833

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 50 m par rapport à l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Le long des autres routes départementales :

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Le long des autres voies et emprises publiques :

Bâtiments agricoles

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement.

Habitations

Les constructions principales doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement.

Annexes et extensions des constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 3 m.

Annexes et extensions : les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

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

En secteur Aa : la hauteur maximale des constructions est de 8 m hors tout.

Dans la zone A sauf en secteur Aa : article non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessous ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Façades des bâtiments agricoles :

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les bardages métalliques peints sont autorisés ; dans ce cas les teintes recommandées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage, comme le bleu-vert, le bleu saphir, le bleu gris, le bleu azur, le vert olive, le gris anthracite, le gris noir, etc. Les clins de bois sont autorisés, peints dans les teintes ci-dessus ou laissés naturels.

Toitures des bâtiments agricoles :

Le matériau utilisé devra être de la même teinte que la teinte des façades. En outre, les toitures ne pourront pas être réfléchissantes ou brillantes.

Abris de jardin et pour animaux :

Ils seront réalisés en bois et leurs toitures seront de teinte sombre et non réfléchissante.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires...) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Article A 12 Obligations imposées en matière de stationnement

Article non réglementé.

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

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

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux notamment), le troène (*Ligustrum divers sp.*) etc. sont recommandées. Les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les *Thuya*, les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les

« leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Section III possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V – Zone N

La zone N correspond à la zone naturelle de protection de l'environnement.

Le secteur Ne est un secteur à vocation d'équipements collectifs et le secteur Nh est un secteur de hamcau.

Section I nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles indiquées à l'article 2.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

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

- L'aménagement, la restauration, le changement de destination, les annexes et les extensions des constructions existantes ;
- les constructions et installations liées aux réseaux divers ;
- les abris de jardins et pour animaux devront être de structure légère et d'une surface au sol de 20 m² au maximum ;
- Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au document graphique par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.
- **Sont en plus autorisés en secteur Nh :**
 - les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage d'activités si elles sont compatibles en termes de nuisances et d'aspect avec le voisinage des zones habitées ;
- **Sont en plus autorisés en secteur Ne :**
 - les constructions, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les constructions à usage d'habitation si elles destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à l'entretien des constructions et installations autorisées dans le secteur.

Section II Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

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.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment en

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

rapport avec la commodité de la circulation et de la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 Desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996). En outre, les dispositifs doivent être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité et télécommunications

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, la construction doit être écartée d'une distance au moins égale à 3 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

En secteur Nh : l'emprise au sol des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

En secteur Ne : article non réglementé

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne pourront pas excéder une hauteur de 3,50 m mesurée à l'égout du toit.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. Leur modénature, notamment, sera préservée.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessous ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

En secteur Nh, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes en ardoises, en tuiles de pays ou en matériaux similaires d'aspect ; les pentes de leurs toitures devront être supérieures ou égales à 30°.

Pour les **vérandas**, le verre et les matériaux similaires sont acceptés pour façades et couvertures ; pour façades et couvertures des **abris de jardin**, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardes d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires...) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Si les parcelles construites sont clôturées, les seules **clôtures** autorisées sont :

- des murs pleins en briques d'aspect traditionnel, en silex, en enduits à pierres vues ou en terre de hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les haies végétales composées exclusivement d'essences locales ;
- les palissades en bois de hauteur comprise entre 1,40 m et 2,00 m.

Les abris de jardin et pour animaux seront réalisés en bois et leurs toitures seront de teinte sombre et non réfléchissante.

Article N 12 Obligations imposées en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

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

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

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Pour les haies, les essences autorisées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les haies, 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 N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

* * *