

Commune de

Morancez

(Eure-et-Loir)

3^e modification du plan local d'urbanisme

Plan local d'urbanisme approuvé le 15 janvier 2004

1^{re} révision simplifiée du Plu approuvée le 30 novembre 2006

1^{re} modification du Plu approuvée le 30 novembre 2006

2^e modification du Plu approuvée le 7 octobre 2010

3^e modification approuvée le 27 mai 2013



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 mai 2013 approuvant la 3^e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Morancez

Le maire, Gérard Besnard

Règlement

Date :

23 mai 2013

Phase :

approbation

2

Mairie de Morancez 34 rue de Chartres (28630)

Tél. : 02 37 28 49 71 / fax : 02 37 33 05 25

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

Article 1 Champ d'application territorial.....	8
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	8
Article 3 Division du territoire en zones.....	10
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	11
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	13
Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	13
Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	13
Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	13
Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	14
Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	14
Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	14
Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	14
Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	14
Article Ua 9 Emprise au sol des constructions.....	14
Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions.....	14
Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	15
Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	16
Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	17
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	17
Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol.....	17
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	18
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	18
Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	18
Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	18
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	18
Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	18
Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	19
Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	19
Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	19
Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	19
Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	19
Article Ub 9 Emprise au sol des constructions.....	19
Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions.....	19
Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	20
Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	21
Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	21
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	21
Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol.....	21
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc.....	22
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	22
Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	22
Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	

.....	22
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	22
Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	22
Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	22
Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	22
Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	22
Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	23
Article Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	23
Article Uc 9 Emprise au sol des constructions	23
Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions.....	23
Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	23
Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	24
Article Uc 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	24
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	24
Article Uc 14 Coefficient d'occupation du sol.....	24
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	25
Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	25
Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	25
Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	25
Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	25
Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	26
Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
Article Ux 9 Emprise au sol des constructions	26
Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions.....	26
Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	26
Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	27
Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	27
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	27
Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol.....	27
Chapitre V - Règles applicables au secteur AUa.....	29
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	29
Article AUa 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	29
Article AUa 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	29
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	29
Article AUa 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	29
Article AUa 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	29
Article AUa 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	30
Article AUa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	30
Article AUa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	30
Article AUa 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	30
Article AUa 9 Emprise au sol des constructions.....	30

Article AUa 10 Hauteur maximale des constructions.....	30
Article AUa 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	30
Article AUa 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	31
Article AUa 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	31
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	31
Article AUa 14 Coefficient d'occupation du sol.....	31
Chapitre VI - Règles applicables au secteur AUB.....	32
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	32
Article AUB 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	32
Article AUB 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	32
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	32
Article AUB 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	32
Article AUB 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	33
Article AUB 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	33
Article AUB 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	33
Article AUB 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	33
Article AUB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
Article AUB 9 Emprise au sol des constructions.....	33
Article AUB 10 Hauteur maximale des constructions.....	33
Article AUB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	33
Article AUB 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	34
Article AUB 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	34
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	34
Article AUB 14 Coefficient d'occupation du sol.....	34
Chapitre VII- Règles applicables au secteur AUx.....	35
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	35
Article AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	35
Article AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	35
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	35
Article AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	35
Article AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	35
Article AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	35
Article AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
Article AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	36
Article AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	36
Article AUx 9 Emprise au sol des constructions.....	36
Article AUx 10 Hauteur maximale des constructions.....	36
Article AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	36
Article AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	37
Article AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	37
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	37
Article AUx 14 Coefficient d'occupation du sol.....	37
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone AU.....	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	38
Article AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	38
Article AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	

.....	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	38
Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	38
Article AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	38
Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	38
Article AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	38
Article AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	38
Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	38
Article AU 9 Emprise au sol des constructions.....	38
Article AU 10 Hauteur maximale des constructions.....	38
Article AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	38
Article AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	39
Article AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	39
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	39
Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol.....	39
Chapitre IX - Règles applicables à la zone A.....	41
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	41
Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	41
Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.	41
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	41
Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	41
Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	41
Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	42
Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	42
Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	42
Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	42
Article A 9 Emprise au sol des constructions.....	42
Article A 10 Hauteur maximale des constructions.....	42
Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	42
Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	43
Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	43
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	43
Article A 14 Coefficient d'occupation du sol.....	43
Chapitre X - Règles applicables à la zone N.....	45
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	45
Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	45
Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.	45
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	45
Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	45
Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	45
Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	46
Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.....	46
Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	46
Article N 9 Emprise au sol des constructions.....	46
Article N 10 Hauteur maximale des constructions.....	46
Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	46

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement.....	46
Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.....	46
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	47
Article N 14 Coefficient d'occupation du sol.....	47

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 Morancez (Eure-et-Loir).

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 Centre 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 – Conformément à l'article R. 421-19, les travaux, installations et aménagements suivants doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

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-dessous 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) A 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 autorisation 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.

K - Les clôtures sont soumises aux dispositions de l'article R. 421-12 alinéa d du code de l'urbanisme

L - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

Article 3 Division du territoire en zones

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uc, Ux ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : AU, AUa, AUb et AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur NI 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

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 usage industriel ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les antennes-relais de télécommunications de plus de 6 m de hauteur hors tout ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes de constructions à usage agricole préexistantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 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 L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les voies d'accès devront présenter une largeur d'emprise minimale de 5 m.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

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, constructions principales faisant l'objet d'un permis groupé ou réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : elles peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1,5 m.
- Les autres constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 1,5 m et égal ou inférieur à 30 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :
 - lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
 - lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

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 recul égal ou moindre que celui de la construction existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit en limite séparative soit en retrait 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 retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre 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 à usage d'habitation sera de 80 % au maximum ; cette règle ne s'appliquera pas en cas de changement de destination.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé.
- L'emprise au sol des autres constructions sera de 60 % au maximum ; cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de changement de destination.
- Les annexes et les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions nouvelles à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R + 1 + C).

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

réglementé.

Constructions nouvelles à usage agricole ou d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

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

Ua 11.1 - Restauration et extension de constructions implantées pignon ou façade sur rue, ou installées autour d'une cour, donnant sur la rue de Chartres (Rd 935)

Architecture et volumétrie

L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Des constructions faisant appel à des formes architecturales ou à des techniques nouvelles, qui n'auraient pas été envisagées par le présent règlement, pourront être autorisées sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

Toitures

Pente des toitures : la toiture du bâtiment principal doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Matériaux de toitures : les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief (rives et faîtages scellés) ou l'ardoise (24 x 30 cm environ, pose droite). Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants ; les chiens assis et les outeaux sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²).

Façades

Pour les **façades visibles de l'espace public**, les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. S'ils reçoivent un traitement particulier, les encadrements des baies seront réalisés soit en enduit lissé soit en brique avec retour sur tableau. La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Pour les façades, enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Les **vérandas** peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les **devantures commerciales** doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

Ua 11.2 – Autres constructions

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Réhabilitation : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pente des toitures

- **Constructions principales à usage d'habitation** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale ;
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

Matériaux de toitures

- **Constructions à usage d'habitation, leurs annexes accolées, leurs annexes non accolées et leurs extensions** :
 - . Toiture à pentes : les seuls matériaux autorisés sont les ardoises, les tuiles à emboîtement ou à pureau plat (minimum 17 unités au m²) ou tout matériau d'aspect identique.
 - . Toitures terrasses : les seuls matériaux autorisés sont le zinc, la tôle bac acier de teinte sombre, et tout matériau permettant la réalisation d'une toiture terrasse ou végétalisée.
- **Vérandas et verrières** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le verre et les matériaux similaires d'aspect
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

Ua 11.3 – Clôtures

Les murs de clôture repérés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique

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

Le long des portions de la rue de Chartres (Rd 935) repérées aux plans de zonage

Les seules clôtures autorisées sont les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m. En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer.

Le long des autres voies

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 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 Ua 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. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de même que pour les annexes et extensions de plus de

30 m² de surface de plancher, il est demandé 2 places par logement.

De plus, toute opération de plus de 2 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article Ua 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 (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est subordonné à des plantations nouvelles.

Pour les unités foncières de plus de 1 500 m², 30 % de la superficie devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les essences indigènes. Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des bâtiments d'impact paysager fort tels que constructions à usage d'activité ou agricole, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

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

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

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les antennes-relais de télécommunications de plus de 6 m de hauteur hors tout ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisées s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes de constructions à usage agricole préexistantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 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 L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les voies d'accès devront présenter une largeur d'emprise minimale de 5 m.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions principales faisant l'objet d'un permis groupé ou réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : elles peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m.
- Les autres constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m et égale ou inférieure à 15 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 recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 3 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 4,5 m à l'égout du toit ;
- à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait 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 retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 30 %. L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 20 %.

Les annexes et les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : si la construction possède un comble, la hauteur hors tout est fixée à 9 m ; si la construction présente une toiture terrasse, la hauteur hors tout est limitée à 7 m.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non

réglementé.

Constructions à usage agricole et d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

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

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

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Réhabilitation : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Pente des toitures

- **Constructions à usage d'habitation** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale ;
- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

Matériaux de toitures

- **Constructions à usage d'habitation, leurs annexes accolées, leurs annexes non accolées et leurs extensions** :
 - . **Toiture à pentes** : les seuls matériaux autorisés sont les ardoises, les tuiles à emboîtement ou à pureau plat (minimum 17 unités au m²) ou tout matériau d'aspect identique.
 - . **Toitures terrasses** : les seuls matériaux autorisés sont le zinc, la tôle bac acier de teinte sombre, et tout matériau permettant la réalisation d'une toiture terrasse ou végétalisée.
- **Vérandas et verrières** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le verre et les matériaux similaires d'aspect.
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 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 Ub 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.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de même que pour les annexes et extensions de plus de 30 m² de surface de plancher, il est demandé 3 places par logement.

De plus, toute opération de plus de 2 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Article Ub 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 (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est subordonné à des plantations nouvelles.

Pour les unités foncières de plus de 1 500 m², 30 % de la superficie devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les essences indigènes. Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des bâtiments d'impact paysager fort tels que constructions à usage d'activité ou agricole, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

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

Article Uc 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 ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent

être implantées soit à l'alignement soit en recul 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 recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

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

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

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40 %. L'emprise des annexes et extensions de constructions préexistant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme n'est pas réglementée.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

- Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.
- Constructions à usage d'habitation : elles doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés (R + 1 + C).
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.
- Autres constructions : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

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

Aspect extérieur :

- En façade, les matériaux suivants sont autorisés :
 - maçonneries enduites, briques, pierres ;
 - clins de bois.
- En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; les seules couleurs autorisées sont les teintes ardoise ou brun-rouge.
- La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. 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.
- Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Équipements d'intérêt collectif : article non réglementé.

Clôtures :

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

- des murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra

- ne pas s'appliquer ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
 - les palissades en bois d'une hauteur maximum de 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 Uc 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.

Pour tout établissement à usage commercial, le pétitionnaire devra réaliser une étude de clientèle permettant de quantifier le nombre de place de stationnement à réaliser en fonction de l'activité projetée.

Pour les constructions à usage de bureau ou de services, il est exigé trois places de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation artisanale ou d'entrepôt, il est exigé une place de stationnement pour 1,5 emploi.

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.

Article Uc 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 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'*). Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules 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 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 Uc 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux

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

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

- Les constructions à usage d'habitation non intégrées au volume principal à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'activités *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges...) ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'autoroute A 11 : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite d'emprise d'une distance égale ou supérieure à 20 m.

Par rapport aux autres voies : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou

supérieur à 10 m.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul 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 recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit en limite séparative soit en retrait 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 retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

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

Constructions à usage d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

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

Aspect extérieur :

En façade, les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints dans les teintes sombres telles que bleu-vert (Ral 5001), bleu-saphir (Ral 5003), bleu-gris (Ral 5008), bleu-azur (Ral 5009), gris-anthracite (Ral 7016), gris-noir (Ral 7021) ;
- clins de bois ;
- maçonneries enduites de teinte ocre ou beige.

En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; les seules couleurs autorisées sont les teintes ardoise ou brun-rouge.

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. 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.

Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures :

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

- des murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 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 Ux 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.

Pour les constructions à usage de bureau ou de services, il est exigé trois places de stationnement par 50 m² de surface de plancher ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Pour les constructions à vocation commerciale, artisanale ou d'entrepôt, il est exigé 1,5 place de stationnement pour 1 emploi ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

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 ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

En plus de la surface consacrée aux « plantations à réaliser », il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 20 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls, ...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables au secteur AUa

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

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

- les constructions à usage industriel ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de petit artisanat non nuisant, de service ou de bureau sont autorisées à condition que :
 - l'opération puisse s'intégrer dans les principes d'aménagement figurant au plan de zonage,
 - et porte sur une superficie d'au moins 5 000 m² ou couvre un îlot de moins de 5 000 m², dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé ;
 - et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage.

Les voies d'accès devront présenter une largeur d'emprise minimale de 5 m.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article AUa 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article AUa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En cas d'implantation en recul, ce dernier sera égal ou supérieur à 2 m et inférieur à 35 m ; dans ce cas la seule clôture autorisée le long des voies ouvertes à la circulation sera un mur tel décrit à l'article 11.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article AUa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 3 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 4,5 m à l'égout du toit ;
- à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

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

Article non réglementé.

Article AUa 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : si la construction possède un comble, la hauteur hors tout est fixée à 7 m ; si la construction présente une toiture terrasse, la hauteur hors tout est limitée à 6 m.

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

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

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

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Pente des toitures

- **Constructions à usage d'habitation** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales, les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale.

- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

Matériaux de toitures

- **Constructions à usage d'habitation, leurs annexes accolées, leurs annexes non accolées et leurs extensions** :
 - . **Toiture à pentes** : les seuls matériaux autorisés sont les ardoises, les tuiles plates de teinte vieillie ou flammée ou tout matériau d'aspect identique.
 - . **Toitures terrasses** : les seuls matériaux autorisés sont le zinc, la tôle bac acier de teinte sombre, et tout matériau permettant la réalisation d'une toiture terrasse ou végétalisée.
- **Vérandas et verrières** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le verre et les matériaux similaires d'aspect
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 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 AUa 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. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 3 places par logement.

De plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir autant de places de stationnement sur l'espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

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

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés au projet d'aménagement et de développement durable et devront être respectés.

Pour les unités foncières de plus de 1 500 m², 30 % de la superficie devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur AUb

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

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

- les constructions à usage industriel ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à usage d'activités agricoles ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de petit artisanat non nuisant, de service ou de bureau sont autorisées à condition que :
 - l'opération puisse s'intégrer dans les principes d'aménagement figurant au plan de zonage,
 - et porte sur une superficie d'au moins 5 000 m² ou couvre un îlot de moins de 5 000 m², dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé ;
 - et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines.
- Les annexes et extensions sont autorisées uniquement pour les constructions préexistant avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme révisé.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage.

Les voies d'accès devront présenter une largeur d'emprise minimale de 5 m.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article AUb 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article AUb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou supérieur à 5 m et inférieur à 40 m. Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'un véhicule léger.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article AUb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives ; la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 5 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

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

Article non réglementé.

Article AUb 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 7,5 % de la surface de la parcelle. Cette règle pourra ne pas s'appliquer pas aux bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...).

L'emprise au sol des annexes et extensions des constructions préexistant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme révisé ne pourra dépasser au total 100 m², non compris la construction existante.

Article AUb 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à usage d'habitation : si la construction possède un comble, la hauteur hors tout est fixée à 9 m ; si la construction présente une toiture terrasse, la hauteur hors tout est limitée à 7 m.

Autres constructions : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 5 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

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

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Pente des toitures

- **Constructions à usage d'habitation** : sauf s'il s'agit de toitures terrasses ou horizontales,

les toitures comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° comptés par rapport à l'horizontale.

- **Annexes accolées, annexes non accolées et extensions** : leurs pentes ne sont pas réglementées.
- **Vérandas et verrières** : leurs pentes ne sont pas réglementées.

Matériaux de toitures

- **Constructions à usage d'habitation, leurs annexes accolées, leurs annexes non accolées et leurs extensions** :
 - . **Toiture à pentes** : les seuls matériaux autorisés sont les ardoises, les tuiles plates de teinte vieillie ou flammée ou tout matériau d'aspect identique.
 - . **Toitures terrasses** : les seuls matériaux autorisés sont le zinc, la tôle bac acier de teinte sombre, et tout matériau permettant la réalisation d'une toiture terrasse ou végétalisée.
- **Vérandas et verrières** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le verre et les matériaux similaires d'aspect
- **Constructions à usage autre que l'habitation** : les matériaux de toitures devront être de teinte ardoise ou rouge brun.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- des murs bahuts surmontés ou non d'une clôture à claire voie l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;
- les palissades en bois d'une hauteur maximum de 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 AUB 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. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 3 places par logement.

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

Les principes de traitements des espaces publics futurs sont exposés au projet d'aménagement et de développement durable et devront être respectés.

Pour les unités foncières de plus de 1 500 m², 30 % de la superficie devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

La végétation arborée existante devra être maintenue sur au moins 75 % de la parcelle.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUB 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VII- Règles applicables au secteur AUx

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

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

- les lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir plus de dix unités ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne soient pas à usage industriel.
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Eaux usées : l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales : les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et au milieu récepteur.

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'autoroute A 11 : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite d'emprise d'une distance égale ou supérieure à 20 m.

Par rapport aux autres voies : Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou supérieur à 20 m.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %.

Article AUx 10 Hauteur maximale des constructions

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

Constructions à usage d'activités : leur hauteur maximum mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

Toutes constructions : le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du sol existant avant travaux.

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

Aspect extérieur :

En façade, les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints dans les teintes sombres telles que bleu-vert (Ral 5001), bleu-saphir (Ral 5003), bleu-gris (Ral 5008), bleu-azur (Ral 5009), gris-anthracite (Ral 7016), gris-noir (Ral 7021) ;
- clins de bois ;
- maçonneries enduites de teinte ocre ou beige.

En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; les seules couleurs autorisées sont les teintes ardoise ou brun-rouge.

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. 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.

Clôtures :

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

- des murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les treillages métalliques soudés rigides de teinte vert foncé doublés ou non de haies

végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Article AUx 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.

Pour les constructions à usage de bureau ou de services, il est exigé trois places de stationnement par 50 m² de surface de plancher ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

Pour les constructions à vocation commerciale, artisanale ou d'entrepôt, il est exigé 1,5 place de stationnement pour 1 emploi ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

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 ; il devra y être réalisé au moins 5 places de stationnement.

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

En plus de la surface consacrée aux « plantations à réaliser », il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 20 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls, ...

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone AU

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

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

- les bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Article AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait supérieur ou égal à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone A

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 constructions liées directement à l'exploitation agricole - y compris les constructions à usage d'habitation - sont autorisées sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes. Cependant, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural sont autorisées si elles sont le complément d'une activité agricole existante (gîte rural, camping à la ferme...) ;
- 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 ;
- les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions et installations liées aux éoliennes.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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 à l'axe de l'autoroute, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 100 m.

Par rapport à l'axe de la route nationale 123 (rocade de Chartres) et de la Rd 935, les constructions doivent être implantées avec en retrait égal ou supérieur à 35 m.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées avec en retrait égal ou supérieur à 15 m.

Par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées avec en retrait égal ou supérieur à 12 m.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul 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 recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.

Bâtiments techniques d'intérêt collectif (transformateurs...) : ils doivent être implantés soit en limite séparative soit en retrait 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 retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre 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

Article non réglementé.

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

La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public, y compris depuis l'autoroute, 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.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Le bois est également recommandé. La couleur des toitures devra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont

pas réglementées.

Clôtures :

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

- 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 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

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, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls, ...

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 X - Règles applicables à la zone N

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

Article N 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 ;
- Les reconstructions après sinistre sauf dans les secteurs Nl et Nr ;
- En zone inondable, les remblais.

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

- Uniquement dans le **secteur Nr** (autorisant les rénovation et réhabilitation), les changements de destination, l'aménagement, les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisés s'il s'agit de bâti existant à valeur patrimoniale et dans la limite suivante :
 - l'emprise au sol de l'ensemble des annexes et des extensions sera inférieure ou égale à 50 m².
- 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 ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ;
- uniquement dans le **secteur Nl**, les constructions et installations liées aux campings, aux sports et aux loisirs et si la cote plancher est supérieure au niveau des plus hautes eaux connues et sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ;
- les abris pour animaux sont autorisés s'il s'agit de structure légère et sans fondation, de surface égale au plus à 25 m², et s'ils sont édifiés sur une unité foncière d'au moins 5 000 m².
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, puits, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

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

Article non réglementé.

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 soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal 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 recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait supérieur ou égal à 2 m.

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

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

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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 : volume, ouverture, matériaux, pente et matériaux des toitures, cheminées, etc.

Les murs de clôture repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doivent être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects) sauf s'ils méritent d'être améliorés, auquel cas la restauration s'inspirera des murs anciens existants ayant conservé leur qualité architecturale.

Les façades seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en silex, en clins de bois, en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites.

Le matériau utilisé pour les parois des abris pour animaux sera uniquement le bois ; leur couverture devra être de teinte noire (tôles ondulées sont interdites) ; ils seront ouverts au moins sur un côté.

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

Article non réglementé.

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 (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est

subordonné à des plantations nouvelles.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.
